

PROCESS FOR REFERENDUM POLL APPLICATIONS

Resolution CG21 0618 approving the sale of land located on Rue Nazareth, in Ville-Marie borough

TO QUALIFIED VOTERS ENTITLED TO HAVE THEIR NAMES ENTERED ON THE VILLE-MARIE BOROUGH REFERENDUM LIST

NOTICE is given that:

At its meeting held on September 30, 2021, the urban agglomeration council adopted resolution CG21 0618, to approve a draft deed and its schedules under which the city sells to Demain Montréal s.e.c., land having an area of 9,324.1 m², located on the west side of Rue Nazareth, north of Rue de la Commune, in Ville-Marie borough, made up of lot 6 280 996, cadastre of Québec, registration division of Montreal, for the purposes of urban development and the construction of social, community and affordable housing, for the amount of \$5,532,617, plus applicable taxes (file 1204435002).

The draft deed approved by resolution CG21 0618 provides that the acquirer is under the obligation to build a satellite garage on the transferred land for public work needs in Ville-Marie borough. Under section 29.3 of the Cities and Towns Act, qualified voters entitled to have their names entered on the Ville-Marie borough referendum list may demand that resolution CG21 0618 be submitted to a referendum poll, according to the following terms.

PROCESS FOR REFERENDUM POLL APPLICATIONS

In accordance with Ministerial Order 2021-054 of July 16, 2021, the process for registering qualified voters is replaced by a 15-day period for the receipt of written referendum poll applications, in this case from October 14, 2021 to October 28, 2021, inclusively.

Qualified voters entitled to have their names entered on the Ville-Marie borough referendum list may demand that the resolution be submitted to a referendum poll by sending a written application to the city clerk including the following information:

- the number and object of the resolution that is the subject of the application;
- their name;
- their capacity as a qualified voter (see conditions below);
- their address (see details below);
- their signature.

Written applications must be submitted:

- By email to greffier@montreal.ca;
- By mail or in person, to the following address:
Me Emmanuel Tani-Moore, City Clerk
Service du greffe de la Ville de Montréal
155, rue Notre-Dame Est, rez-de-chaussée
Montréal (Québec) H2Y 1B5

An application form will be available as of October 13, 2021, along with this public notice, on the city's website at montreal.ca, under the "Public Notices" heading.

All applications must be received at the city clerk's office by October 28, 2021. If the application is delivered by mail or in person, it must be received at the above-mentioned address before 4:30 p.m., on October 28, 2021 in order to be considered, regardless of postal delays.

All referendum poll applications must include a copy (photo, photocopy) of one of the following pieces of identification:

- health insurance card issued by the Régie de l'assurance maladie du Québec;
- driver's licence or probationary licence issued by the Société de l'assurance automobile du Québec;
- Canadian passport;
- Certificate of Indian Status;
- Canadian Forces identity card.

If the person's name does not already appear on the list of qualified voters entitled to have their names entered on the Ville-Marie borough referendum list, the application must also include a document attesting to that person's eligibility to be entered on the list.

Any person who assists a qualified voter incapable of signing their own application must indicate the following:

- their name
- their relationship to the qualified voter (spouse, parent or other);
- if the qualified voter is not a parent or spouse, a written declaration stating that this person has not provided assistance to another person who is not a parent or spouse during the referendum poll application process;
- a comment indicating that they assisted the qualified voter;
- their signature.

The number of written applications required for the resolution to be submitted to a referendum poll is **5,778**. If the required number is not reached, the resolution will be deemed approved by the qualified voters.

The results of the referendum poll application process will be announced by public notice and tabled at a later urban agglomeration council meeting.

All copies of identification documents submitted with an application will be destroyed at the end of the referendum poll process.

CONDITIONS TO BE A QUALIFIED VOTER ENTITLED TO BE ENTERED ON THE VILLE-MARIE BOROUGH REFERENDUM LIST

▪ Any person who is not disqualified from voting and who meets the following conditions on September 30, 2021:

- be domiciled on the borough's territory;
- be domiciled in Québec for at least six months;

or

▪ any sole owner of an immovable or sole occupant of a business establishment who is not disqualified from voting and who meets the following conditions on September 30, 2021:

- has been the owner of an immovable or the occupant of a business establishment located on the borough's territory for at least 12 months;

or

▪ any undivided co-owner of an immovable or co-occupant of a business establishment who is not disqualified from voting and who meets the following conditions on September 30, 2021:

The Gazette

- has been an undivided co-owner of an immovable or co-occupant of a business establishment on the borough's territory for at least 12 months;
- be designated, by proxy signed by the majority of the co-owners or co-occupants for at least 12 months, as the person authorized to sign a referendum poll application on their behalf and to have their name entered on the referendum list, as the case may be. The proxy must be filed prior to or filed with the referendum poll application.

In the case of a natural person, the person must be of legal age, a Canadian citizen and not under curatorship.

In the case of a legal person, the person must have:

- designated from among members, directors or employees, by resolution, a person who, on September 30, 2021, is of legal age, a Canadian citizen, not under curatorship and not disqualified from voting under the law;
- previously filed or is filing, with the referendum poll application, a resolution designating the person authorized to sign the referendum poll application and have their name entered on the referendum list, as the case may be.

Except in the case of a person designated as a representative of a legal person, no person may be considered as a qualified voter in more than one capacity, in accordance with section 531 of the Act respecting elections and referendums in municipalities (CQLR, chapter E-2.2).

DETAILS REGARDING THE ADDRESS THAT MUST APPEAR ON THE REFERENDUM POLL APPLICATION

The address that must be indicated on the referendum poll application is, according to the capacity under which the person is entitled to have their name entered on the Ville-Marie borough referendum list:

- the address of the domicile, in the case of a qualified voter domiciled in the borough;
- the address of the immovable, in the case of a qualified voter who is the sole owner or undivided co-owner on an immovable located in the borough;
- the address of the business establishment, in the case of a qualified voter who is the sole occupant or co-occupant of a business establishment located in the borough.

Resolution CG21 0618 and the related decision file (available in French only) may be consulted, from 8:30 a.m. to 4:30 p.m., at the Service de greffe, 155, rue Notre-Dame Est (street level). The documents may also be consulted at any time online, along with this public notice, on the city's website at montreal.ca, under the "Public Notices" heading.

In Montréal, October 13, 2021

Emmanuel Tani-Moore
City Clerk

REFERENDUM POLL APPLICATION FORM

Number: **CG21 0618**

Title: *Approuver un projet d'acte et ses annexes par lequel la Ville vend à Demain Montréal s.e.c., à des fins de développement urbain et de construction de logements sociaux et communautaires et abordables, un terrain d'une superficie de 9324,1 m², situé du côté ouest de la rue Nazareth, au nord de la rue de la Commune, dans l'arrondissement de Ville-Marie, constitué du lot 6 280 996 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, pour la somme de 5 532 617 \$, plus les taxes applicables (dossier 1204435002)*

(Translation of the object of resolution CG21 0618: Approve a draft deed and its schedules under which the city sells to Demain Montréal s.e.c., land having an area of 9,324.1 m², made up of lot 6 280 996, cadastre of Québec, registration division of Montréal, located on the west side of Rue Nazareth, north of Rue de la Commune, in Ville-Marie borough, for the purposes of urban development and the construction of social, community and affordable housing, for the amount of \$5,532,617, plus applicable taxes - file 1204435002)

I, the undersigned, declare that I am a qualified voter entitled to have my name entered on the Ville-Marie borough referendum list and demand that a referendum poll be held on the above-mentioned resolution, in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities* (CQLR, chapter E-2.2).

First name and last name (please print)

Address that entitles you to have your name entered on the referendum list (please print)

Capacity of the qualified voter

- domiciled person
- owner of an immovable
- occupant of a business establishment
- co-owner of an immovable
- co-occupant of a business establishment

Signature

Contact information (optional)¹

Telephone number: _____

Email address: _____

Declaration of the person who provided assistance to the qualified voter incapable of signing their own referendum poll application (to be completed, if applicable)

I declare that I have provided assistance to the qualified voter whose name and address appear above and that I am:

- the qualified voter's spouse or parent;
- a person other than the qualified voter's spouse or parent and that I have not provided assistance to another qualified voter who is not my spouse or parent during the referendum poll application process;

First name and last name (please print)

Signature

¹ The contact information will only be used to contact you if additional information is required to process your application.

USEFUL INFORMATION REGARDING REFERENDUM POLL APPLICATIONS

Conditions to be a qualified voter entitled to be entered on the referendum list

On the adoption date of resolution that is the subject of the application (September 30, 2021), the person must:

- be a natural person domiciled on the territory of Ville-Marie borough, and be domiciled in Québec for at least six months;
- be of legal age, a Canadian citizen and not under curatorship;
- not have been found guilty of an offence that is a corrupt electoral practice.

OR

- be a natural person² or a legal person³ who, for the last 12 months, has been:
 - the sole owner of an immovable located on the territory of Ville-Marie borough;
 - the sole occupant of a business establishment located on the territory of Ville-Marie borough;
 - an undivided co-owner of an immovable or a co-occupant of a business establishment located on the territory of Ville-Marie borough.

Except for their entry following any designation as a representative of a legal person, the person who is the qualified voter in several capacities may submit an application in only one capacity, according to the following order of preference:

- as a domiciled person;
- as the sole owner of an immovable;
- as the sole occupant of a business establishment;
- as an undivided co-owner of an immovable;
- as a co-occupant of a business establishment.

Details regarding the address that must appear on the referendum poll application

The address that must be indicated on the referendum poll application is, according to the capacity under which the person is entitled to have their name entered on the municipality's referendum list:

- the address of the domicile, in the case of a qualified voter domiciled on the territory of Ville-Marie borough;
- the address of the immovable, in the case of a qualified voter who is the sole owner or undivided co-owner on an immovable located on the territory of Ville-Marie borough;
- the address of the business establishment, in the case of a qualified voter who is the sole occupant or co-occupant of a business establishment located on the territory of Ville-Marie borough.

² The person must be of legal age, a Canadian citizen, not under curatorship, and not have been found guilty of an offence that is a corrupt electoral practice.

³ The legal person exercises their rights through one of its members, directors or employees designated by resolution. The designated person must, on the adoption date of the by-law, resolution or ordinance that is the subject of the application, be of legal age, and a Canadian citizen, and not be under curatorship nor have been found guilty of an offence that is a corrupt electoral practice.

Documents to included with referendum poll applications

(i) Identification documents

The referendum poll application must include a copy (photo, photocopy) of one of the following documents:

- health insurance card issued by the Régie de l'assurance maladie du Québec;
- driver's licence or probationary licence issued by the Société de l'assurance automobile du Québec;
- Canadian passport;
- Certificate of Indian Status;
- Canadian Forces identity card.

(ii) Proxy or resolution

To have the right to submit a referendum poll application, an undivided co-owner of an immovable or a co-occupant of a business establishment must be designated, by proxy signed by the majority of the co-owners or occupants for at least 12 months, as the person authorized to sign the referendum poll application on their behalf and to have their name entered on the referendum list, as the case may be. If the proxy was not submitted previously to the municipality, it must be submitted with the referendum poll application.

To have the right to submit a referendum poll application, a legal person must have designated from among members, directors or employees, by resolution, a person, who will exercise that right. If the resolution was not submitted previously to the municipality, it must be submitted with the referendum poll application.

Referendum poll application submissions

All referendum poll applications must be submitted to the city clerk's office:

- by mail or in person to the following address:

Me Emmanuel Tani-Moore, City Clerk
Service du greffe de la Ville de Montréal
155, rue Notre-Dame Est, rez-de-chaussée
Montréal (Québec) H2Y 1B5

- by email to greffier@montreal.ca

Extrait authentique du procès-verbal d'une assemblée du conseil d'agglomération

Assemblée ordinaire du jeudi 30 septembre 2021
Séance tenue le 30 septembre 2021

Résolution: CG21 0618

Approuver un projet d'acte et ses annexes par lequel la Ville vend à Demain Montréal s.e.c., à des fins de développement urbain et de construction de logements sociaux et communautaires et abordables, un terrain constitué du lot 6 280 996 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, situé du côté ouest de la rue Nazareth, au nord de la rue de la Commune, d'une superficie de 9324,1 mètres carrés, dans l'arrondissement de Ville-Marie, pour la somme de 5 532 617 \$, plus les taxes applicables

Vu la recommandation du comité exécutif en date du 22 septembre 2021 par sa résolution CE21 1746;

Il est proposé par M. François Limoges

appuyé par M. Benoit Dorais

Et résolu :

- 1- d'approuver un projet d'acte et ses annexes par lequel la Ville de Montréal vend à Demain Montréal s.e.c., à des fins de développement urbain et de construction de logements sociaux et communautaires et abordables, un terrain d'une superficie de 9 324,1 mètres carrés, situé du côté ouest de la rue Nazareth, au nord de la rue de la Commune, dans l'arrondissement de Ville-Marie, constitué du lot 6 280 996 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, pour une somme de 5 532 617 \$, plus les taxes applicables, le tout selon les termes et conditions prévus au projet d'acte et ses annexes, le tout sous réserve de l'accomplissement de la procédure prévue à l'article 29.3 de la *Loi sur les cités et ville*;
- 2- d'imputer ce revenu conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

Adopté à l'unanimité.

20.86 1204435002
/mt

Valérie PLANTE

Mairesse

Emmanuel TANI-MOORE

Greffier de la Ville

(certifié conforme)

Yves SAINDON
Assistant-greffier de la Ville

Signée électroniquement le 4 octobre 2021

12
CG21 0618 (suite)

COPIE CERTIFIÉE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. Q. P. A.' with a horizontal line through the middle of the letters.

.....
GREFFIER DE LA VILLE

Numéro de dossier : 1204435002	
Unité administrative responsable	Service de la gestion et de la planification immobilière , Direction - Transactions immobilières , Division transactions immobilières
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'agglomération
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Compétence d'agglomération	Logement social et aide aux sans-abri
Projet	-
Objet	Approuver un projet d'acte et ses annexes par lequel la Ville vend à Demain Montréal s.e.c., à des fins de développement urbain et de construction de logements sociaux et communautaires et abordables, un terrain connu sous le numéro de lot 6 280 996 du cadastre du Québec, situé du côté ouest de la rue Nazareth, au nord de la rue de la Commune, d'une superficie de 9324,1 m ² , dans l'arrondissement Ville-Marie, pour la somme de 5 532 617 \$, plus les taxes applicables. / Fermer et retirer du domaine public ce lot. N/Réf. : 31H05-005-7972-03 / Mandat : 18-0110-T

Il est recommandé :

que le conseil d'arrondissement Ville-Marie:

- d'approuver, à titre de contribution à des frais de parc, l'engagement de l'Acquéreur à céder à la Ville, au moment de la première opération cadastrale de son projet, un lot représentant une superficie de 932,4 m² (soit 10% de la superficie du lot 6 280 996), le tout tel que prévu selon les dispositions de l'article 14.1 du projet d'acte;

que le conseil municipal :

- de fermer et de retirer du domaine public, à toute fins que de droit, le lot 6 280 996 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, situé du côté ouest de la rue Nazareth, au nord de la rue de la Commune, d'une superficie de 9324,1 mètres carrés, dans l'arrondissement Ville-Marie;

que le conseil d'agglomération :

- d'approuver un projet d'acte et ses annexes par lequel la Ville vend à Demain Montréal s.e.c., à des fins de développement urbain et de construction de logements sociaux et communautaires et abordables, un terrain connu sous le numéro de lot 6 280 996 du cadastre du Québec, situé du côté ouest de la rue Nazareth, au nord de la rue de la Commune, d'une superficie de 9324,1 mètres carrés, dans l'arrondissement Ville-Marie, pour la somme de 5 532 617 \$, plus les taxes applicables, le tout selon les termes et conditions prévus au projet d'acte et ses annexes, le tout sous réserve de l'accomplissement de la procédure prévue à l'article 29.3 de la Loi sur les cités et ville.
- d'imputer le revenu de cette transaction conformément aux informations financières inscrites au sommaire décisionnel.

-- Signé par Diane DRH BOUCHARD/MONTREAL le 2021-09-09 09:05:49, en fonction de /MONTREAL.

Signataire:

Diane DRH BOUCHARD

Directrice générale adjointe
Direction générale , Direction générale adjointe - Services
institutionnels

Numéro de dossier : 1204435002

Identification		Numéro de dossier : 1204435002
Unité administrative responsable	Service de la gestion et de la planification immobilière , Direction - Transactions immobilières , Division transactions immobilières	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'agglomération	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Compétence d'agglomération	Logement social et aide aux sans-abri	
Projet	-	
Objet	Approuver un projet d'acte et ses annexes par lequel la Ville vend à Demain Montréal s.e.c., à des fins de développement urbain et de construction de logements sociaux et communautaires et abordables, un terrain connu sous le numéro de lot 6 280 996 du cadastre du Québec, situé du côté ouest de la rue Nazareth, au nord de la rue de la Commune, d'une superficie de 9324,1 m ² , dans l'arrondissement Ville-Marie, pour la somme de 5 532 617 \$, plus les taxes applicables. / Fermer et retirer du domaine public ce lot. N/Réf. : 31H05-005-7972-03 / Mandat : 18-0110-T	

Contenu

Contexte

En décembre 2017, la Division des analyses immobilières du Service de la gestion et de la planification immobilière (ci-après le « SGPI ») est mandaté pour réaliser l'appel à projets international "Reinventing Cities", lancé dans plusieurs villes pionnières par le C40 Cities Climate Leadership Group (ci-après le « C40 »). Cette initiative vise à encourager la régénération urbaine bas carbone à travers le monde et à mettre en œuvre les idées les plus innovantes pour transformer des sites sous-utilisés en haut lieux du développement durable et de résilience.

Pour cet appel à projets (ci-après « AAP »), la Ville a choisi le site de la cour de la Commune, situé du côté ouest de la rue Nazareth, au nord de la rue de la Commune, dans l'arrondissement de Ville-Marie, connu et désigné comme étant le lot 6 280 996 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, lequel comporte une superficie de 9324,1 m², avec un immeuble qui y est érigé, portant l'adresse civique 987, de la Commune Ouest, ci-après (l'« Immeuble »). À l'issue de cet AAP, la Ville vendra l'Immeuble au lauréat pour son développement.

Le C40 a coordonné, en collaboration avec chacune des villes participantes, cet AAP. Le C40 impose aux villes participantes le règlement de base (phase 1) de l'APP, de même que le cadre d'un addendum au règlement pour le déroulement de la phase 2. Chaque ville peut adapter cet addendum selon sa propre réalité. Le C40 a soutenu la Ville de Montréal dans la rédaction des conditions et les exigences spécifiques de la Ville pour le redéveloppement de l'Immeuble.

Cet AAP s'est déroulé en deux phases, soit la phase 1 qui consistait à obtenir des expressions d'intérêt, et la phase 2, à obtenir les propositions détaillées des finalistes.

Au niveau de la phase 1, la Ville a reçu 15 propositions d'intérêt et parmi celles-ci, le jury a retenu 4

équipes finalistes pour la seconde phase. À noter qu'une équipe s'est désistée durant la seconde phase faute de trouver un promoteur. De ce fait, 3 propositions finales ont été soumises au jury et à noter que la décision du jury est finale et sans appel. Ces propositions finales ont été évaluées et sélectionnées en fonction des critères de sélection de la phase 2 de l'AAP qui sont détaillés dans le règlement et qui se résument ainsi :

1. L'intégration du projet dans son contexte local.
2. Les solutions proposées pour relever les 10 défis pour le climat.
3. La solidité du modèle économique et la pertinence des dispositions juridiques et financières.
4. La pertinence de l'équipe.

En juin 2019, le jury a retenu avec une majorité le finaliste Demain Montréal s.e.c. comme lauréat (ci-après l'« Acquéreur »).

Ce dossier vise à approuver un projet d'acte et ses annexes, par lequel la Ville vend à l'Acquéreur, à des fins de développement urbain et de construction de logements sociaux et communautaires et abordables, un terrain connu sous le numéro de lot 6 280 996 du cadastre du Québec, situé du côté ouest de la rue Nazareth, au nord de la rue de la Commune, d'une superficie de 9324,1 m², dans l'arrondissement de Ville-Marie, pour la somme de 5 532 617 \$, plus les taxes applicables.

Décision(s) antérieure(s)

CA21 240330 - 14 septembre 2021 - Approuver, à titre de contribution à des frais de parc, l'engagement de l'Acquéreur à céder à la Ville, au moment de la première opération cadastrale de son projet, un lot représentant une superficie de 932,4 m² (soit 10% de la superficie du lot 6 280 996), le tout tel que prévu selon les dispositions de l'article 14.1 du projet d'acte.

CG21 033 - 28 janvier 2021 - Approuver une subvention exceptionnelle d'un montant maximal de 676 160 \$ provenant de l'entente tripartite de 2020 entre la ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal relativement au financement de projets d'habitation dans le cadre du programme AccèsLogis Québec (CG20 0135) - Approuver une subvention exceptionnelle d'un montant maximal de 1 647 534 \$ provenant du Fonds d'inclusion de l'arrondissement de Ville-Marie - Approuver une subvention additionnelle d'un montant maximal de 3 813 966 \$ provenant du Fonds d'inclusion de l'arrondissement Ville-Marie pour la réalisation du projet de logement social Coop Trapèze de l'organisme Coopérative d'habitation Le Trapèze.

CE15 2254 - 9 décembre 2015 - Adoption des modifications à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

CE12 0338 - 14 mars 2012 - Approuver la création d'un Fonds de contribution à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

CE05 1708 - 24 août 2005 - Adopter la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels.

Description

La proposition soumise lors du dépôt de l'appel à projets en 2019

La proposition de projet de l'Acquéreur lui ayant permis d'être lauréat consiste en une programmation mixte de logements, bureaux, commerces et services répartis dans un bâtiment d'environ 19 étages sur la rue de la Commune ouest et 5 étages sur la rue Nazareth. Le basilaire du bâtiment comprendra un espace communautaire et commercial, appelé le « Souk ». Le Souk est un espace intérieur et extérieur, ouvert sur le quartier, qui permettra l'aménagement d'un potager communautaire, d'ateliers collaboratifs, de commerces temporaires et permanents, d'espaces communautaires et de restaurants/café. Aux étages supérieurs se trouveront des bureaux et des logements. Au niveau du sous-sol, sont prévus une ferme urbaine ainsi que des emplacements pour vélos et du stationnement. Quant aux espaces extérieurs, la proposition de Demain Montréal fait état d'un sentier et d'une "forêt-verger" longeant l'autoroute Bonaventure et d'une petite agora commémorant, in situ, les vestiges d'un des moulins de la plaine Sainte-Anne.

Le projet de réaménagement de l'immeuble est visé par la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels (ci-après « Stratégie d'inclusion »). Un des critères visait à ce que 20 % de la superficie brute de plancher résidentiel totale du projet permette de réaliser des logements sociaux et communautaires et un minimum de 20 % d'unités privées soit des unités de logements abordables. L'Acquéreur s'est engagé à réaliser un projet clés en main de logement social pour l'organisme Coopérative d'habitation Le Trapèze. Également, un second critère de l'APP visait à l'intégration et la construction d'un garage satellite pour les besoins des travaux publics de l'arrondissement de Ville-Marie et ce, en respectant intégralement les exigences précisées dans le programme fonctionnel et technique (ci-après le « PFT ») que la Ville a élaboré. De plus, conformément aux exigences de l'article 29.3 de la Loi sur les cités et villes, la résolution du conseil d'agglomération devra, sous peine de nullité, être soumise à l'approbation des personnes habiles à voter selon la procédure prévue pour les règlements d'emprunt.

Proposition de projet en 2021

Dû au fait que la crise sanitaire provoquée par la COVID-19 ait occasionné une hausse de l'offre des espaces de bureau, l'Acquéreur a révisé certains paramètres de sa proposition, notamment en diminuant la superficie des espaces de bureau et en augmentant la superficie brute de plancher résidentiel des logements privés, et ce, avec l'objectif de ne pas modifier la densité du projet initial. Cette nouvelle proposition fait en sorte que le bâtiment sur la rue de la Commune Ouest passe de 19 à 21 étages et celui sur la rue Nazareth diminue de 5 à 4 étages. La bonification de la superficie résidentielle privée a un impact sur le pourcentage de la superficie brute de plancher consacrée aux logements sociaux et communautaires. Ainsi, le projet de logements sociaux et communautaires correspond désormais à environ 15% de la superficie résidentielle totale, alors qu'elle en représentait environ 20% dans le cadre de la proposition initiale de l'Acquéreur. Considérant que l'organisme Coopérative d'habitation Le Trapèze, la Ville et l'Acquéreur se sont entendus (avant la révision des paramètres) dans le cadre d'un projet clé en main en fonction de la superficie résidentielle de la proposition de 2019, cette bonification de superficie résidentielle implique que l'Acquéreur devra verser une contribution financière complémentaire. Cette contribution financière est fixée à 522 000 \$ et elle vise à compenser la différence de superficie brute qui devrait être allouée aux logements sociaux et communautaires. Au niveau des logements abordables, l'Acquéreur s'engage à respecter son obligation à ce qu'un minimum de 20 % d'unités privées soit des unités de logements abordables. À titre indicatif, cela représente 65 logements en fonction de la plus récente version du projet.

Finalement, en juin dernier, l'Acquéreur a déposé, auprès de l'arrondissement de Ville-Marie, les plans de son projet pour analyse préliminaire. Considérant que ces plans représentent plus concrètement le projet de l'Acquéreur, ceux-ci sont en pièce jointe à titre indicatif.

Obligations de l'Acquéreur

Le projet d'acte prévoit que l'Acquéreur s'est engagé notamment à:

- construire l'ensemble des constructions et aménagements à réaliser sur l'immeuble dans le cadre de son projet, substantiellement conforme au projet de réaménagement de l'immeuble présenté dans sa proposition, dans un délai de 48 mois suivant la signature de l'acte de vente.
- construire et céder gratuitement à la Ville un garage satellite pour les besoins des travaux publics de l'arrondissement de Ville-Marie en respectant les exigences du PFT que la Ville a élaboré. Il est à noter que les aménagements intérieurs devront par la suite être réalisés par et aux frais de la Ville.
- réaliser dans son projet les logements sociaux et communautaires ainsi que les logements abordables sur l'immeuble selon les modalités du document - *Engagements à réaliser des logements sociaux et des logements abordables - Projet de construction résidentiel situé sur le lot 6 280 996 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, dans l'arrondissement de Ville-Marie, à Montréal*, (ci-après la « Lettre d'engagement »).
- obtenir, à ses frais, la certification LEED Platine pour son projet (excluant le projet de logements

sociaux et communautaires). À noter que l'Acquéreur vise également l'obtention d'une certification LEED Platine pour le garage satellite et s'engage à déployer ses meilleurs efforts pour atteindre cet objectif. Dans l'éventualité où la certification LEED Platine ne puisse être obtenue, il s'engage à obtenir minimalement la certification LEED Or pour le garage satellite.

- maintenir sur ou sous l'Immeuble les vestiges archéologiques du moulin de la Plaine Sainte-Anne *in situ* et les protéger.
- respecter sur une période de 10 ans ses engagements pris dans le cadre du protocole de suivi des performances, mentionnés dans le document intitulé « Tableau des indicateurs de performance ». Les indicateurs de performance permettent de mesurer l'atteinte des objectifs que l'Acquéreur s'est fixé pendant les phases de conception, de construction et d'opération.

Contribution à des frais de parc

À titre de contribution à des frais de parc, l'Acquéreur s'engage à céder à la Ville, au moment de la première opération cadastrale de son projet, un lot représentant une superficie de 932,4 m² (soit 10% de la superficie du lot 6 280 996), ce dernier étant identifié à l'annexe H du projet d'acte de vente.

Cession d'un terrain à des fins d'utilité publique

L'Acquéreur s'engage à céder à la Ville, à des fins d'utilité publique, une partie du lot 6 280 996 représentant une superficie de 1030,8 m², selon le plan joint à l'annexe I du projet d'acte de vente, le tout sans garantie légale et sans considération monétaire. Il est convenu que l'Acquéreur devra céder cette partie de lot dans le même état où elle se trouvait au moment de la signature de l'acte de vente. Ce terrain sera versé au domaine public de la Ville puisqu'il s'intègre dans l'emprise du corridor de l'autoroute Bonaventure.

Servitudes

- Le projet d'acte prévoit la création d'une servitude réelle et perpétuelle, en faveur de la Ville, d'une largeur d'environ 10 mètres pour l'entretien et le passage du mur de soutènement de l'autoroute Bonaventure, le tout tel que montré à l'annexe L du projet d'acte de vente. Cette servitude prévoit également la non-construction prohibant tout ouvrage, construction ou plantation incompatible avec l'exercice des présents droits.
- Le projet d'acte prévoit la création d'une servitude, en faveur de la Ville, de conservation et de protection de la vocation des logements sociaux et communautaires contre une partie de l'Immeuble, le tout tel que montré à l'annexe M du projet d'acte de vente. Cette servitude de conservation de la vocation sociale et communautaire permettra d'assurer la pérennité de ces logements.
- L'Acquéreur s'engage à constituer contre l'Immeuble, à la fin des travaux, une servitude réelle et perpétuelle de limitation d'une construction plus dense et/ou plus haute en faveur de la Ville considérant que le projet de l'Acquéreur ne représente pas une construction à pleine capacité permise par le zonage.

Logements sociaux et communautaires et abordables

L'Acquéreur a signé la Lettre d'engagement le 1er septembre 2021 et celle-ci prévoit notamment pour :
Les logements sociaux et communautaires:

- L'engagement de l'Acquéreur à réaliser, selon la formule clés en main, un bâtiment de logements sociaux et communautaires, d'une superficie brute de plancher résidentiel égale ou supérieure à de 3669 m².
- Une contribution financière de 522 000 \$ pour compenser la différence entre la superficie résidentielle du bâtiment de logements sociaux et communautaires et la superficie résidentielle qui aurait été nécessaire de prévoir pour que ce bâtiment représente l'équivalent de 20% de l'ensemble de la superficie résidentielle du projet, laquelle sera payable avant la signature de l'acte de vente.
- De consentir une hypothèque de premier rang au montant de 1 189 000 \$, en faveur de la Ville grevant une partie du lot 6 280 996 du cadastre du Québec et ce, avant la signature de l'acte de

vente;

- De consentir, gratuitement, en faveur de la Ville, une servitude de la conservation et de protection des logements sociaux et communautaires contre une partie de l'Immeuble. Cette servitude est créée à même l'acte de vente.

Les logements abordables:

- L'Acquéreur s'engage à ce qu'un minimum de 20 % des logements privés de son projet soit des logements abordables, soit à titre indicatif, 65 logements en fonction de la plus récente version du projet. Cette obligation sera garantie à même la lettre de garantie bancaire de 2 000 000 \$ que l'Acquéreur remettra à la signature de l'acte. Dans l'éventualité où l'Acquéreur serait en défaut de réaliser une partie de cet engagement, un montant de 20 000 \$ pour chaque logement abordable non réalisé pourra être encaissé par la Ville à même la lettre de garantie bancaire.

Garanties

Le projet d'acte prévoit une clause résolutoire en cas de défaut de l'Acquéreur. De plus, la lettre de garantie bancaire de 2 000 000 \$ qui sera remise à la signature de l'acte et mentionnée ci-dessus, permettra de garantir d'autres obligations et engagements mentionnés au projet d'acte. Elle pourra être diminuée à 1 000 000 \$ lorsqu'il restera uniquement la certification LEED à obtenir. Également, tel que mentionné dans la Lettre d'engagement, l'Acquéreur s'engage à créer une hypothèque de premier rang au montant de 1 189 000 \$, en faveur de la Ville et à créer une servitude de conservation et de protection de la vocation des logements sociaux et communautaires contre l'Immeuble.

Ajustement du prix de vente

Le prix de vente a été établi en fonction de la grille du prix de vente qui est l'annexe D du projet d'acte. Cette grille prévoit une superficie totale de plancher développée de 22 101 m² nets au taux de 476 \$/m² pour le projet de l'Acquéreur. Cette superficie ne tient pas compte de la superficie pour les logements sociaux et communautaires, ni de la superficie relative au garage satellite. Toute modification de la superficie développée au-delà de 100 m² entraînera de facto une augmentation du prix de vente. Cet ajustement à la hausse sera calculé au taux de 476 \$/m² en fonction de la superficie finale qui sera confirmée lors de l'émission du permis.

Dans l'éventualité où toute subvention pour la réhabilitation des sols est accordée à l'Acquéreur dans les trois (3) ans de la signature de l'acte de vente, les coûts de réhabilitation indiqués dans la grille de calcul du prix de vente seront diminués d'un montant égal au montant net de toute subvention accordée et le prix de vente sera ajusté en conséquence à la hausse.

Justification

Il est recommandé de procéder à la vente de l'Immeuble pour les motifs suivants :

- L'Acquéreur a été sélectionné par un jury lors de l'AAP;
- Le projet de l'Acquéreur vise à encourager la régénération urbaine bas carbone et à mettre en œuvre les idées les plus innovantes en matière de développement durable et de la résilience;
- Le projet de l'Acquéreur permettra la construction d'un projet de logements sociaux et communautaires selon la formule clés en main;
- Le projet de l'Acquéreur permettra la réalisation de logements abordables;
- La vente de l'Immeuble procurera à la Ville une entrée de fonds 5 532 617 \$ en sus des taxes applicables;
- Le prix de vente est établi en fonction de la densité du projet et considérant que le projet de l'Acquéreur ne représente pas une construction à pleine capacité permise par le zonage, une servitude réelle et perpétuelle de limitation d'une construction plus dense et/ou plus haute en faveur de la Ville sera créée à la fin des travaux.
- Le taux retenu pour cet AAP est basé selon une valeur marchande établie par la Division des analyses immobilières du SGPI, en date du 14 août 2018, de laquelle une réduction y a été attribuée en considération des obligations imposées par la Ville. À noter que l'encadrement administratif sur les

transactions immobilières de la Ville précise que toutes les transactions immobilières sont faites à la valeur marchande du marché dont la période de référence est valide pour une période de 18 mois, sauf les cas d'exception. Dans ce cas-ci, la période de référence est supérieure à 18 mois mais ce dossier est considéré comme étant un cas d'exception puisqu'il ne s'agit pas d'une vente de gré à gré mais d'un processus d'AAP.

Aspect(s) financier(s)

Cette transaction représente une entrée de fonds de 5 532 617 \$, en sus des taxes applicables. L'Acquéreur a déjà remis un dépôt de 10 000 \$ et un montant additionnel de 276 630,85 \$ à la Ville. Le solde du prix de vente sera payable à la signature de l'acte de vente, soit 5 245 986,15 \$. Cette vente est taxable et la responsabilité relative au paiement de la TPS et de la TVQ est supportée par l'Acquéreur. La valeur aux livres est de 69 735,64 \$. L'évaluation municipale au rôle foncier 2020 est de 9 131 200 \$.

Pour cet AAP, la Ville vend en fonction de la densité du projet de l'Acquéreur et le prix de vente est ajusté en considération des surcoûts. Selon la densité du projet de l'Acquéreur et en considération du prix de vente du terrain attribuable aux logements sociaux et communautaires, le prix de vente préliminaire, avant défalcation, est de 11 036 076 \$. Ce prix de vente est ajusté en fonction des coûts de réhabilitation des sols, estimés à 4 380 959 \$, des coûts de déconstruction, estimés à 172 500 \$ et des surcoûts liés à des contraintes de construction en raison de la présence de l'intercepteur sud situé en tréfonds de l'immeuble, estimés à 950 000 \$ \$. Le prix final proposé par l'Acquéreur pour cet AAP est de 5 532 617 \$.

Le prix de vente se situe en deçà de la valeur municipale puisque, notamment, les droits vendus sont limités. En effet, une servitude de limitation de densité sera consentie par l'Acquéreur en faveur de la Ville à la fin des travaux de construction du projet. De plus, l'évaluation municipale ne tient pas compte des surcoûts et des obligations imposées par la Ville dans le cadre de l'AAP, ces derniers étant pris en compte dans le prix de vente.

Une contribution financière pour le logement social et communautaire de 522 000 \$ sera remise par l'Acquéreur, selon les modalités prévues à la Lettre d'engagement, avant la signature de l'acte de vente.

Développement durable

Le projet de l'Acquéreur répond aux objectifs de verdissement et de développement durable de la Ville. En effet, répondant à la Stratégie Montréal 2030, les logements sociaux et communautaires et abordables ont une relation directe avec l'orientation visant à renforcer la solidarité, l'équité et l'inclusion. De plus, ce projet vise l'obtention d'une certification LEED C+CB v4 Platine et l'Acquéreur met de l'avant des idées les plus innovantes en matière de développement durable et de la résilience.

Orientation de la stratégie 2030 :

Orientation 9 : Consolider un filet social fort, favoriser le lien social et assurer la pérennité du milieu communautaire et des services et infrastructures inclusifs répartis équitablement sur le territoire.
Orientation 19 : Offrir à l'ensemble des Montréalaises et Montréalais des milieux de vie sécuritaires et de qualité, et une réponse de proximité à leurs besoins.
Orientation 20 : Accroître l'attractivité, la prospérité et le rayonnement de la métropole.

Plan climat :

Action 1: Mobiliser la communauté montréalaise pour mener la transition écologique dans tous les quartiers.

Impact(s) majeur(s)

La vente de l'immeuble permettra la réalisation d'un projet clés en main de logements sociaux et communautaires et permettra la réalisation de logements abordables. Si ce projet d'acte n'est pas approuvé, le projet de l'Acquéreur ne pourra se réaliser.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

La COVID-19 a un impact sur la proposition de l'Acquéreur qui a révisé certains paramètres de sa proposition, notamment en diminuant la superficie des espaces de bureau et en augmentant la superficie brute de plancher résidentiel des logements privés. De plus, la COVID-19 a impacté les délais administratifs dans le traitement de ce dossier.

Opération(s) de communication

Selon le service de l'expérience citoyenne et des communications, aucune opération de communication n'est requise pour ce dossier.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Approbation au conseil d'arrondissement Ville-Marie du 14 septembre 2021

Approbation du conseil d'agglomération du 30 septembre 2021

Approbation référendaire conformément à l'article 29.3 de la Loi sur les cités et villes : octobre 2021

Signature de l'acte de vente et ses annexes : fin octobre 2021.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Certification de fonds :

Service des finances, Direction du conseil et du soutien financier (Mustapha CHBEL)

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques, Direction des affaires civiles (Caroline BOILEAU)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Philippe COSSETTE
Louis ROUTHIER
Assya BENEDEDOUCH
Charlotte HORNY
Sébastien WAGNER
Andres BELTRAN
Marie-Claude A MORIN
Martin LAZURE
Martin LOISELLE
Jean-François MORIN
Jabiz SHARIFIAN
Jérémie CARRIÈRE
Lyse RENAUD
Clotilde TARDITI

Services

Service de l'habitation
Ville-Marie
Service de la gestion et de la planification immobilière
Ville-Marie
Direction générale
Direction générale
Service de l'urbanisme et de la mobilité
Ville-Marie
Service de la gestion et de la planification immobilière
Service de l'habitation
Service de la gestion et de la planification immobilière
Service de l'urbanisme et de la mobilité
Service des infrastructures du réseau routier
Service de l'habitation

Lecture :

Marie-Claude A MORIN, 1er septembre 2021
Clotilde TARDITI, 31 août 2021
Philippe COSSETTE, 31 août 2021
Jean-François MORIN, 30 août 2021
Louis ROUTHIER, 30 août 2021
Lyse RENAUD, 30 août 2021

Responsable du dossier

Endossé par:

Dany LAROCHE
Conseiller en immobilier
Tél. : 514 872-0070
Télécop. : 514 872-8350

Gérard TRUCHON
Chef de division - analyses immobilières
Tél. : 438-229-8975
Télécop. :
Date d'endossement : 2021-08-06 15:07:47

Approbation du Directeur de direction
Francine FORTIN
Directrice des transactions immobilières
Tél. : 514-868-3844

Approuvé le : 2021-09-08 19:24

Approbation du Directeur de service
Sophie LALONDE
Directrice
Tél. : 514-872-1049

Approuvé le : 2021-09-09 07:52

Numéro de dossier : 1204435002

VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN (2021), le ●.

DEVANT Me Steve Collins, notaire à Montréal, province de Québec.

COMPARAISSENT :

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public constituée le premier (1^{er}) janvier deux mille deux (2002) en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (RLRQ, chapitre C-11.4) (la « **Charte** »), ayant son siège au 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par ●, ●, dûment autorisé en vertu de la Charte et :

- a) de la résolution numéro CA● ●, adoptée par le conseil d'arrondissement de Ville-Marie ;
- b) de la résolution numéro CM● ●, adoptée par le conseil municipal à sa séance du ●,
- c) de la résolution numéro CG06 0006, adoptée par le conseil d'agglomération à sa séance du vingt-trois (23) janvier deux mille six (2006); et
- d) de la résolution numéro CG ● ●, adoptée par le conseil d'agglomération à sa séance du ●,

lesquelles résolutions n'ont pas été révoquées ou modifiées et dont une copie certifiée demeure annexée aux présentes comme « Annexe A » après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant avec et en présence du notaire soussigné.

Ci-après nommée la « **Ville** »

Un avis d'adresse pour la Ville a été inscrit au livre foncier de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro **6 019 444**.

ET

DEMAIN MONTRÉAL S.E.C., une société en commandite constituée en vertu du *Code civil du Québec*, ayant son siège au 7250, boulevard Taschereau, bureau 200, Brossard, Québec, J4W 1M9, agissant aux présentes par 9321-1282 QUÉBEC INC., son commandité, une société par actions constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (RLRQ c S-31.1), ayant son siège au 7250, boulevard Taschereau, bureau 200, Brossard, Québec, J4W 1M9, agissant et représentée par Antoine Bernier et Bruno Desautels, dûment autorisés en vertu d'une résolution du conseil d'administration en date du trente et un (31) août deux mille vingt et un

(2021) et par 9437-2497 QUÉBEC INC., son autre commandité, une société par actions constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (RLRQ c S-31.1), ayant son siège au 521, 6^e Avenue Nord, Saint-Georges, Québec, G5Y 0H1, agissant et représentée par Martin Jacques, dûment autorisé en vertu d'une résolution du conseil d'administration en date du premier (1^{er}) septembre deux mille vingt et un (2021), lesquelles résolutions n'ont pas été révoquées ou modifiées et dont une copie certifiée conforme demeure annexée aux présentes comme « Annexe B » après avoir été reconnue véritable et signée par lesdits représentants en présence du notaire soussigné.

Ci-après nommée l'« **Acquéreur** »

La Ville et l'Acquéreur sont également ci-après désignés collectivement les « **Parties** ».

ATTENDU QU'un appel à projets international nommé "*Reinventing Cities*" a été lancé dans plusieurs villes pionnières par le C40 Cities Climate Leadership Group (ci-après le « C40 »), lequel vise à encourager la régénération urbaine bas carbone à travers le monde et à mettre en œuvre les idées les plus innovantes pour transformer des sites sous-utilisés en hauts lieux du développement durable et de la résilience;

ATTENDU QUE le C40 est une organisation qui permet aux villes participantes de partager leurs stratégies visant à réduire les émissions de carbone et à encourager les mesures de lutte contre le changement climatique à l'échelle mondiale;

ATTENDU QUE le C40 coordonne, en collaboration avec chacune des villes participantes, cet appel à projets international;

ATTENDU QUE la Ville, à titre de ville participante à cet appel à projets, a identifié comme site sous-utilisé, le site de la Cour de la Commune connu comme étant le lot 6 280 996 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, défini ci-dessous comme l'Immeuble;

ATTENDU QUE cet appel à projets était composé de deux phases: la phase 1 étant l'appel d'intérêt et la phase 2 étant les propositions finales;

ATTENDU QUE le Règlement de l'appel à projets, comme défini ci-dessous, a été rédigé par la Ville, avec le soutien du C40, afin de présenter et préciser la procédure pour chacune des phases et fournir des informations détaillées sur la structure de l'appel à projets, sur les conditions et les exigences spécifiques de la Ville pour le redéveloppement de l'Immeuble;

ATTENDU QU'au terme de la phase 1 de l'appel à projets, l'équipe « **DEMAIN MONTRÉAL** » a été sélectionnée par le jury de l'appel à projets comme l'un des finalistes afin de poursuivre la phase 2, phase finale de l'appel à projets, laquelle consistait à soumettre une proposition à la Ville pour le redéveloppement de l'Immeuble;

ATTENDU QU'à la suite de l'analyse de l'ensemble des propositions, le jury de l'appel à projets a déclaré l'équipe « **DEMAIN MONTRÉAL** » comme

lauréat de l'appel à projets;

ATTENDU QUE, dans la Proposition de l'équipe « DEMAIN MONTRÉAL », il était prévu qu'une nouvelle société serait créée pour acquérir l'Immeuble;

ATTENDU QUE cette nouvelle société a été incorporée sous le nom de Demain Montréal, s.e.c.; et

ATTENDU QUE l'Acquéreur assume, par la présente, l'ensemble des obligations prévues dans la Proposition et s'engage envers la Ville à remplir ces obligations.

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

Les termes ci-dessous commençant par une lettre majuscule ont la signification suivante :

- 1.1 **Bâtiment** : l'ensemble des constructions et aménagements à réaliser par l'Acquéreur sur l'Immeuble dans le cadre de son Projet.
- 1.2 **CBDCa** : Conseil du bâtiment durable du Canada.
- 1.3 **Cas de force majeure** : tout événement indépendant de la volonté de l'Acquéreur, qui retarde, interrompt ou empêche l'exécution totale ou partielle par l'Acquéreur de toutes ou partie de ses obligations mentionnées dans le présent acte de vente ou auxquelles il est fait référence. Sans restreindre la portée de ce qui précède, l'un ou l'autre des événements suivants constitue un cas de force majeure, étant entendu que l'Acquéreur devra documenter la nature de l'événement et démontrer que celui-ci constitue un cas de force majeure selon les critères établis précédemment : guerre, émeute, vandalisme, rébellion, épidémie, foudre, tremblement de terre, orage, verglas, grève, inondation, incendie, explosion, retard (suite au dépôt d'un dossier complet) dans la délivrance d'une réponse à une demande de permis ou autre autorisation ou refus de délivrance d'une autorisation, découvertes archéologiques autres que celles portées à la connaissance de l'Acquéreur par le Règlement de l'appel à projets, retard dans la fourniture d'un service public ou l'approvisionnement en service public, ou une modification des lois et règlements en vigueur dans la province de Québec suivant la date du présent Acte.
- 1.4 **Certificat d'achèvement substantiel pour le Garage satellite** : certificat émis par un architecte spécifiquement pour le Garage satellite qui devra confirmer l'achèvement substantiel des travaux, selon les dispositions de l'article 13.1, sous réserve de la correction des Déficiences mineures.
- 1.5 **Certificat d'achèvement substantiel pour le Projet de l'Acquéreur** : Certificat émis par un architecte spécifiquement pour

le Projet de l'Acquéreur, qui devra confirmer l'achèvement substantiel des travaux, selon les dispositions de l'article 13.1, sous réserve de la correction des Déficiences mineures.

- 1.6 **Certificat d'achèvement substantiel pour les Logements sociaux** : certificat émis par un architecte spécifiquement pour les Logements sociaux et communautaires qui devra confirmer l'achèvement substantiel des travaux, selon les dispositions de l'article 13.1, sous réserve de la correction des Déficiences mineures.
- 1.7 **Certificats d'achèvement substantiel** : comprend le Certificat d'achèvement substantiel pour le Garage satellite, le Certificat d'achèvement substantiel pour les Logements sociaux et le Certificat d'achèvement substantiel pour le Projet de l'Acquéreur.
- 1.8 **Certification LEED Platine** : certification LEED C+CB v4 Platine du CBDCa.
- 1.9 **Certification LEED Or** : certification LEED niveau Or du CBDCa.
- 1.10 **Déficience mineure** : tout défaut, lacune ou travail à compléter qui n'a pas d'incidence importante sur l'utilisation et la jouissance par le bénéficiaire de l'Immeuble ou de l'une de ses composantes.
- 1.11 **Fondations** : les parties en béton du Bâtiment, en bonnes proportions enfouies destinées à supporter le poids du Bâtiment et à le répartir au sol pour assurer la stabilité de ce dernier.
- 1.12 **Garage satellite** : garage satellite des travaux publics que l'Acquéreur doit construire sur l'Immeuble en respectant intégralement les exigences précisées dans le PFT.
- 1.13 **Grille du calcul du prix de vente** : tableau de référence final pour l'établissement du Prix de vente, dont une copie est annexée aux présentes comme « Annexe D ».
- 1.14 **Immeuble** : a le sens qui lui est attribué à l'article 2 du présent acte de vente.
- 1.15 **Logements** : l'ensemble des logements prévus dans le cadre du Projet, incluant les logements privés, les Logements sociaux et communautaires et les Logements abordables, mais excluant les espaces de bureaux et commerciaux.
- 1.16 **Logements abordables** : le sens qui lui est attribué à l'engagement de l'Acquéreur annexé aux présentes comme « Annexe G » après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les représentants des Parties en présence du notaire soussigné.
- 1.17 **Logements sociaux et communautaires** : le sens qui lui est attribué à l'engagement de l'Acquéreur annexé aux présentes comme « Annexe G ».

- 1.18 **Malfaçon** : désigne toute défectuosité ou non-conformité des travaux aux exigences des présentes ou aux lois applicables résultant de la faute par l'Acquéreur ou ses sous-traitants dans la conception ou la construction du Garage satellite (y compris les matériaux fournis et la main d'œuvre).
- 1.19 **MELCC** : ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques du Québec.
- 1.20 **Parcelle additionnelle** : La partie du lot 6 280 966 décrite à l'article 14.2 des présentes à céder à la Ville.
- 1.21 **Projet** : projet de redéveloppement de l'Immeuble présenté par l'Acquéreur dans la Proposition.
- 1.22 **Projet de l'Acquéreur** : le Projet excluant les parties du Projet relativement au Garage satellite et aux Logements sociaux et communautaires.
- 1.23 **PFT** : le programme fonctionnel et technique du Garage satellite daté du vingt et un (21) décembre deux mille dix-huit (2018) faisant partie du Règlement de l'appel à projets, lequel est annexé aux présentes comme « Annexe F ».
- 1.24 **Proposition** : l'ensemble des documents soumis par l'équipe « DEMAIN MONTRÉAL » à la Ville, incluant ceux exigés au Règlement de l'appel à projets, en vue d'être sélectionné comme lauréat de l'appel à projets; une copie de la Proposition demeure annexée aux présentes comme « Annexe C » après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les représentants des Parties en présence du notaire soussigné.
- 1.25 **Protocole de suivi des performances** : Protocole proposé par l'Acquéreur et annexé aux présentes comme « Annexe E » énonçant les engagements et les moyens pris par l'Acquéreur afin d'assurer le suivi des performances environnementales de son Projet sur une période de dix (10) ans suivant la signature des présentes.
- 1.26 **Registre foncier** : le bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal ou le livre foncier de la circonscription foncière de Montréal.
- 1.27 **Règlement de l'appel à projets** : l'ensemble des documents de l'appel à projets *Reinventing Cities* fait en date du cinq (5) avril deux mille dix-neuf (2019), incluant le règlement initial pour la phase 1, l'Addendum au règlement ainsi que les annexes qui en font partie intégrante, qui décrit l'objet de l'appel à projets, ses objectifs, ses acteurs, ses procédures ainsi que les conditions de préparation, de présentation, d'évaluation et d'utilisation des propositions.
- 1.28 **Sols** : le sens qui lui est attribué à l'article 5 du présent acte de vente.

2. **OBJET DU CONTRAT**

La Ville vend à l'Acquéreur qui accepte, l'immeuble suivant situé du côté ouest de la rue de Nazareth, au nord de la rue de la Commune, dans l'arrondissement de Ville-Marie, à Montréal, province de Québec, à savoir :

DÉSIGNATION

Un terrain connu et désigné comme étant le lot **SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (6 280 996)** du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, comprenant selon le plan cadastral une superficie de 9 324,1 mètres carrés.

Avec la bâtisse y érigée dont l'adresse est le 987, rue de la Commune Ouest, à Montréal (arrondissement de Ville-Marie), province de Québec, H3C 4H5;

(l'« Immeuble »).

3. ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

La Ville est propriétaire de l'Immeuble pour l'avoir acquis aux termes des avis d'expropriation et de possession préalable publiés au Registre foncier sous les numéros 1 825 958, 1 825 960 et 1 825 965 et des rapports d'expropriations publiés au Registre foncier sous les numéros 1 957 046, 1 981 088, 1 993 499, 1 993 500, 1 993 501, 2 010 175, 2 119 844, 2 128 887 et 2 128 889.

4. FERMETURE

La Ville déclare que l'Immeuble a été fermé et retiré de son domaine public en vertu de la résolution CM _____ mentionnée dans sa comparution.

5. GARANTIE

La présente vente est faite sans aucune garantie et aux risques et périls de l'Acquéreur.

L'Acquéreur reconnaît qu'il ne peut en aucune manière invoquer la responsabilité de la Ville pour quelque motif que ce soit, tels les opinions ou rapports pouvant avoir été émis par les employés ou les mandataires de la Ville.

Notamment, des études de caractérisation environnementale des Sols de l'Immeuble (Phase I et II) de même que l'étude des matériaux susceptibles de contenir des matières réglementées ont été fournies par la Ville dans le cadre de l'appel à projets *Reinventing Cities*. Ces études donnent des renseignements sur l'état des Sols de l'Immeuble et ne sont données qu'à titre informatif, et l'Acquéreur reconnaît qu'elles n'engagent en rien la responsabilité de la Ville.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, l'Acquéreur reconnaît que la Ville n'a aucune responsabilité relative aux titres de l'Immeuble, ainsi qu'à l'égard de l'état et de la qualité des sols et du sous-sol de l'Immeuble (les

« **Sols** ») et de toute construction, bâtiment ou ouvrage qui y est érigé le cas échéant, incluant sans limitation, l'état de tout bâtiment, construction ou ouvrage le cas échéant, les matériaux composant le remblai, la présence potentielle de tout contaminant, polluant, substance toxique, matière ou déchet dangereux dans ou sur l'Immeuble, l'Acquéreur l'achetant à ses seuls risques et périls qu'il ait effectué ou non une vérification des titres, une étude de caractérisation des Sols ou une inspection de toute construction, bâtiment ou ouvrage, le cas échéant.

En conséquence, l'Acquéreur renonce à toute réclamation, action ou poursuite contre la Ville, notamment à l'égard des titres, de la condition des Sols de même que des bâtiments, constructions et ouvrages situés sur l'Immeuble, le cas échéant, telles obligations devant lier également les ayants droits de l'Acquéreur. À ces égards, l'Acquéreur s'engage à tenir la Ville indemne de tout recours ou réclamation que des tiers pourraient exercer à la suite de la présente vente.

6. POSSESSION

L'Acquéreur devient propriétaire l'Immeuble à compter de ce jour, avec possession et occupation immédiates.

7. DOSSIER DE TITRES

La Ville ne fournira à l'Acquéreur aucun dossier de titres, certificat de recherche, état certifié des droits réels, plan ou certificat de localisation à l'égard de l'Immeuble, et l'Acquéreur n'en exigera aucun.

8. ATTESTATIONS DE LA VILLE

La Ville déclare :

- 8.1 Qu'elle est une personne morale de droit public résidente canadienne au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (L.R.C. (1985) c. 1 (5^e suppl.)) et de la *Loi sur les impôts* (RLRQ, chapitre I-3);
- 8.2 Qu'elle a le pouvoir et la capacité de posséder et de vendre l'Immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été accomplies;
- 8.3 Que l'Immeuble est vacant en intégralité et il n'y a aucun bail, offre de location acceptée, ou autre entente octroyant à quiconque un droit d'occupation ou d'utilisation sur toute partie de l'Immeuble.

9. ATTESTATIONS DE L'ACQUÉREUR

L'Acquéreur déclare :

- 9.1 Qu'il est une personne morale résidente canadienne au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (L.R.C. (1985) c. 1 (5^e suppl.)) et de la *Loi sur les impôts* (RLRQ, chapitre I-3);
- 9.2 Qu'il a le pouvoir et la capacité d'acquérir l'Immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été accomplies;

- 9.3 Qu'il se déclare satisfait des titres de propriété de l'Immeuble ainsi que de l'état et de la qualité des Sols.

10. OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

L'Acquéreur s'engage et s'oblige à :

- 10.1 Prendre l'Immeuble dans l'état où il se trouve actuellement, sujet à toute servitude, le cas échéant, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction;
- 10.2 Payer les frais et honoraires du présent acte de vente, de sa publication au Registre foncier et des copies requises, dont trois (3) pour la Ville;
- 10.3 Vérifier lui-même auprès des autorités compétentes, y compris la Ville, que tout aménagement ou construction qu'il entend réaliser sur l'Immeuble ainsi que toute destination qu'il entend lui donner sont conformes aux lois et règlements en vigueur;
- 10.4 Prendre à sa charge toutes les taxes et impositions foncières, générales et spéciales, qui sont ou qui pourront être imposées sur l'Immeuble, pour toute période commençant à la date du présent acte de vente;
- 10.5 Ne faire aucune demande pour diminution de l'évaluation de l'Immeuble du fait qu'il aurait été acquis pour un prix moindre que l'évaluation municipale telle qu'établie au rôle foncier de l'année courante, l'Acquéreur se réservant toutefois le droit de contester cette évaluation pour tout autre motif.

11. OBLIGATION DE RÉHABILITER LES SOLS DE L'IMMEUBLE

L'Acquéreur reconnaît que le seize (16) août deux mille dix-neuf (2019), un avis de contamination a été publié contre l'Immeuble au Registre foncier sous le numéro 24 834 201. L'Acquéreur s'engage à exécuter, au début de la construction du Projet, la réhabilitation des Sols de l'Immeuble conformément à la politique du MELCC pour une utilisation conforme au Projet à l'exception de la Parcelle additionnelle qui devra être rétrocédée à la Ville conformément à l'article 14.2 des présentes. L'Acquéreur s'engage à publier au Registre foncier un avis de décontamination et à remettre une copie dudit avis à la Ville. La réhabilitation des Sols de l'Immeuble, excluant la Parcelle additionnelle, sera à l'entière responsabilité et aux frais de l'Acquéreur.

Si l'Immeuble est éligible à toute subvention pour la réhabilitation des Sols, l'Acquéreur s'engage dans les meilleurs délais à en faire la demande auprès des autorités compétentes et s'engage à informer la Ville du montant de toute subvention accordée, le cas échéant.

12. OPÉRATION CADASTRALE

L'Acquéreur s'engage à mandater, à ses frais, un arpenteur-géomètre, membre de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec afin de

procéder :

- 12.1 À la préparation du plan de cadastre et à l'opération cadastrale requise pour identifier :
- a) Le lot vertical dans le Projet réservé à la Ville pour le Garage satellite, le tout conformément au Règlement de l'appel à projets;
 - b) Le lot vertical dans le Projet réservé pour les Logements sociaux et communautaires;
 - c) Le lot qui sera cédé à la Ville à titre de contribution à des frais de parc, conformément à l'article 14.1 des présentes;
 - d) Le lot pour la Parcelle additionnelle qui sera cédé à la Ville à des fins d'utilité publique conformément à l'article 14.2 des présentes;
- 12.2 À la préparation du plan et de la description technique pour la servitude à créer en faveur de la Commission des services électriques de Montréal (ci-après appelée la « **CSEM** ») en regard du massif électrique situé au sud de l'Immeuble conformément à l'article 13.15 des présentes, à moins que l'Acquéreur choisisse de déplacer dans le domaine public, à ses frais, le massif électrique actuellement présent sur l'Immeuble;
- 12.3 Tout autre plan ou opération cadastrale requis par le Projet, à moins de toute disposition contraire prévue aux présentes.

13. AUTRES OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

L'Acquéreur s'engage à :

- 13.1 Construire le Bâtiment sur l'Immeuble en conformité avec les lois et les règlements en vigueur, substantiellement conforme au Projet. La construction du Bâtiment devra être complétée dans un délai de quarante-huit (48) mois suivant la date du présent acte de vente.

Nonobstant ce qui précède, la notion de « substantiellement conforme » ne s'applique pas au Garage satellite, lequel devra être construit en respectant intégralement les exigences précisées dans le PFT annexé aux présentes comme « Annexe F », sous réserve de toutes modifications qui devront être approuvées par la Ville avant l'exécution des travaux, ni aux Logements sociaux et communautaires, lesquels devront être réalisés conformément aux modalités de l'engagement de l'Acquéreur annexé aux présentes comme « Annexe G ».

Au moment du dépôt des plans finaux pour permis, l'Acquéreur transmettra à la Ville une lettre de conformité préparée et signée par un architecte, laquelle devra déclarer que :

- Le Bâtiment à construire sur l'Immeuble est substantiellement conforme au Projet;
- Les exigences précisées dans le PFT du Garage satellite sont

- intégralement respectées, sous réserve de toutes modifications qui devront être approuvées par la Ville avant l'exécution des travaux; et
- Les Logements sociaux et communautaires seront réalisés conformément aux modalités de l'engagement de l'Acquéreur annexé aux présentes comme « Annexe G ».

Pour les fins du présent paragraphe 13.1, l'obligation de construire le Bâtiment sur l'Immeuble substantiellement conforme au Projet sera remplie lorsque l'Acquéreur aura fourni à la Ville une copie des Certificats d'achèvement substantiel qui déclareront que le Bâtiment construit sur l'Immeuble est conforme aux plans finaux déposés par l'Acquéreur et approuvés par la Ville lors de l'émission du permis.

- 13.2 Obtenir, à ses frais, la Certification LEED Platine pour le Projet de l'Acquéreur et exécuter tous les travaux en vue d'obtenir la Certification LEED Platine dès que possible, mais dans tous les cas au plus tard trente (30) mois suivant l'émission du Certificat d'achèvement substantiel pour le Projet de l'Acquéreur.

L'Acquéreur vise également l'obtention d'une Certification LEED Platine pour le Garage satellite et s'engage à déployer ses meilleurs efforts pour atteindre cet objectif. Dans l'éventualité où la Certification LEED Platine ne peut être obtenue, il s'engage, aux termes des présentes, à obtenir minimalement la Certification LEED Or pour le Garage satellite. La Certification LEED Or ou toute autre certification plus élevée pour le Garage satellite devra être obtenue dès que possible, mais dans tous les cas au plus tard trente (30) mois suivant l'émission du Certificat d'achèvement substantiel pour le Garage satellite.

Préparer et soumettre tous les documents, toutes les remises nécessaires, ainsi que toute documentation exigée par le CBDCA pour obtenir lesdites Certifications LEED conformément à l'« Annexe E » des présentes.

Informé la Ville de l'avancement du processus d'obtention desdites Certifications LEED, dans un délai maximal de dix (10) jours ouvrables suivant une demande écrite de la Ville à ce sujet.

Transmettre à la Ville, une copie de toute Certification LEED, dans les meilleurs délais suivant leur réception.

- 13.3 Sur préavis d'au moins deux (2) jours ouvrables, permettre aux employés, officiers, mandataires et agents de la Ville d'accéder au Garage satellite pendant la construction de celui-ci.
- 13.4 Permettre à la Ville de participer en collaboration avec les professionnels de l'Acquéreur aux acceptations provisoire et finale du Garage satellite. Sans se substituer au professionnel responsable d'identifier les Déficiences mineures, dans l'éventualité où la Ville identifie des Déficiences mineures relativement au

Garage satellite, l'architecte, en consultation avec la Ville et l'Acquéreur, s'engage à en dresser une liste qui sera annexée au Certificat d'achèvement substantiel pour le Garage satellite.

- 13.5 Remettre à la Ville une copie du Certificat d'achèvement substantiel pour le Garage satellite (incluant ses annexes).
- 13.6 Corriger les Déficiences mineures relativement au Garage satellite dans un délai maximal de deux (2) mois suivant la date de l'émission du Certificat d'achèvement substantiel pour le Garage satellite ou tout autre délai à être convenu entre la Ville et l'Acquéreur, le tout à la satisfaction de la Ville, agissant raisonnablement à moins que le manquement de corriger ces Déficiences mineures ne découle d'un acte ou d'une omission de la Ville, dont notamment le refus d'accorder le droit d'accès préciser ci-après. À cet effet, la Ville octroie, par les présentes, dans la mesure requise pour la correction des Déficiences mineures, à l'Acquéreur et ses sous-traitants, un droit non-exclusif d'accès au Garage satellite. La Ville et l'Acquéreur (ou ses sous-traitants) devront se consulter afin de planifier l'exercice de ce droit d'accès et la correction des Déficiences mineures de manière à causer le moins de perturbation possible à l'exécution des activités de la Ville dans le Garage satellite. À défaut d'avoir corrigé les Déficiences mineures dans le délai précité, la Ville pourra, sans autre avis à l'Acquéreur et sans préjudice de ses autres droits et recours, prendre les mesures qui peuvent selon elle s'avérer nécessaires pour corriger lesdites Déficiences mineures. L'Acquéreur devra alors assumer tous les frais engagés par la Ville.
- 13.7 Remettre à la Ville au plus tard trois (3) mois suivant l'émission du Certificat d'achèvement substantiel pour le Garage satellite, une copie des plans du Garage satellite **tel que construit** pour l'architecture, la structure, la ventilation, l'électricité et la plomberie, la protection incendie et alarme incendie ainsi que les certificats et les rapports d'essai associé.
- 13.8 Fournir à la Ville toute autre information en lien avec la conception et l'exécution des travaux du Garage satellite requise par ses professionnels ayant été mandatés pour finaliser les aménagements intérieurs dudit Garage satellite dans un délai maximal de quinze (15) jours ouvrables suivant une demande écrite de la Ville à ce sujet.
- 13.9 Conformément à l'article 12.1 des présentes, créer un lot vertical pour le Garage satellite sur l'Immeuble, dont la superficie et le volume devront respecter les exigences spécifiées au Règlement de l'appel à projets, dont notamment le PFT joint à la Proposition. Ce lot comportera les infrastructures décrites dans le Projet afin de permettre à la Ville d'en compléter ultérieurement l'aménagement. Ce lot vertical devra être totalement indépendant de tout autre volet du Projet et ne devra pas faire partie d'une copropriété Il devra être accessible au niveau de la rue Nazareth par deux (2) accès.

- 13.10 Dans un délai maximal de trois (3) mois suivant la date de l'émission du Certificat d'achèvement substantiel pour le Garage satellite, céder gratuitement à la Ville, avec garantie légale, le lot vertical représentant le Garage satellite, étant entendu qu'une copie du Certificat d'achèvement substantiel pour le Garage satellite devra avoir été préalablement remise à la Ville.
- 13.11 La garantie légale mentionnée précédemment comprend notamment l'obligation pour l'Acquéreur de corriger, à ses frais, toute Malfaçon que la Ville pourrait découvrir à l'intérieur de la période d'un (1) an suivant la date d'émission du Certificat d'achèvement substantiel pour le Garage satellite, à l'une des composantes du Garage satellite dont l'Acquéreur avait la responsabilité dans le cadre de sa construction. Le cas échéant, la Ville devra transmettre un avis écrit à l'Acquéreur décrivant la déficience en question. Suite à la réception dudit avis, l'Acquéreur s'engage à procéder au correctif approprié dans un délai raisonnable eu égard à la disponibilité de ses sous-traitants et à la Malfaçon en question.
- 13.12 Le projet d'acte de cession pour le Garage satellite sera préparé et signé devant le notaire instrumentant choisi par la Ville. Les honoraires, frais et copies dudit acte, dont trois (3) copies conformes pour l'Acquéreur, seront à la charge de la Ville. Néanmoins, chaque partie assumera les frais de ses propres conseillers juridiques. Le projet d'acte de cession sera soumis à l'Acquéreur pour approbation. L'Acquéreur s'engage à collaborer avec la Ville afin que les Parties puissent s'entendre sur une version finale dudit projet dans les meilleurs délais possibles. La Ville pourra par la suite présenter ledit projet final aux autorités compétentes de la Ville pour approbation.
- 13.13 Réaliser dans son Projet les Logements sociaux et communautaires sur l'Immeuble selon les modalités de l'engagement de l'Acquéreur annexé aux présentes comme « Annexe G ».
- 13.14 Réaliser dans son Projet les Logements abordables sur l'Immeuble selon les modalités de l'engagement de l'Acquéreur annexé aux présentes comme « Annexe G ».
- 13.15 À moins que l'Acquéreur choisisse de déplacer ledit massif, à ses frais, dans le domaine public, créer une servitude réelle et perpétuelle d'utilités publiques en faveur de la CSEM sur une partie de l'Immeuble, comme fonds servant, d'une largeur d'un mètre et cinq dixièmes (1,5 m) de part et d'autre du massif électrique, d'une profondeur minimale de cinq mètres (5 m), d'une hauteur jusqu'au zénith situé au sud de l'Immeuble. Cette servitude devra notamment prévoir un droit pour la CSEM de circuler à pied ou en véhicule sur ledit fonds servant et, si nécessaire, en dehors dudit fonds servant, pour exercer tout droit accordé et notamment, un droit d'accès pour communiquer du chemin public au fonds servant.
- 13.16 Advenant le cas où le Projet de l'Acquéreur ne représente pas une construction à pleine capacité permise par le zonage, constituer

contre l'Immeuble à la fin des travaux du Projet de l'Acquéreur une servitude réelle et perpétuelle de limitation d'une construction plus dense et/ou plus haute en faveur de la Ville. Le plan et la description technique requis pour la constitution de cette servitude seront aux frais de l'Acquéreur, le cas échéant. L'acte de servitude sera rédigé en français par le notaire choisi par l'Acquéreur et reçu devant lui. L'Acquéreur assumera les honoraires pour la préparation de l'acte ainsi que les coûts relatifs à la publication de l'acte au Registre foncier et des copies requises dont trois (3) copies conformes pour la Ville. L'Acquéreur s'engage à soumettre le projet d'acte de servitude à la Ville dans un délai maximal de deux (2) mois suivant la date de l'émission du Certificat d'achèvement substantiel pour le Projet de l'Acquéreur. L'Acquéreur s'engage à collaborer avec la Ville afin que les Parties puissent s'entendre sur une version finale dudit projet dans les meilleurs délais possibles. La Ville pourra par la suite présenter ledit projet final aux autorités compétentes de la Ville pour approbation. L'Acquéreur s'engage à procéder à la signature de l'acte de servitude dans un délai de trente (30) jours suivant la réception d'un avis de la Ville selon lequel les autorités compétentes de la Ville ont approuvé ledit acte de servitude.

- 13.17 Maintenir sur ou sous l'Immeuble les vestiges archéologiques *in situ* et les protéger, le tout selon les orientations contenues dans le document intitulé « Cadre sur la protection des vestiges archéologiques, Moulin de La Plaine Sainte-Anne » faisant l'objet de l'annexe F de l'Addendum au Règlement de l'appel à projets. À titre informatif, les limites des vestiges archéologiques à protéger sont illustrées sommairement sur le plan joint aux présentes à l'« Annexe J ». Advenant que des compléments d'expertises soient requis conformément à la *Loi sur patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002), l'Acquéreur aura la responsabilité de les réaliser, à ses frais.
- 13.18 Fournir à la Ville une copie du permis de construction du Projet dans les vingt (20) jours ouvrables suivant l'émission du permis par l'arrondissement de Ville-Marie.
- 13.19 Accorder, aux compagnies d'utilités publiques, toutes les servitudes requises dans le cadre du Projet et publier au Registre foncier les actes constitutifs desdites servitudes. L'Acquéreur s'engage aussi, à aviser la CSEM lors de la réalisation de ces travaux. Les coûts de construction des conduits de la CSEM, ainsi que les connexions, les raccordements et les branchements du Bâtiment aux réseaux d'utilités publiques, si applicables, seront aux frais de l'Acquéreur.
- 13.20 Obtenir du Service de l'eau de la Ville les approbations et les permis requis pour la réalisation des travaux dans le cadre du Projet, et ce, afin de maintenir l'intégrité structurale des infrastructures de l'intercepteur sud situé en tréfonds de l'Immeuble et connu et désigné comme étant le lot 6 281 000 et une partie des lots 1 288 880 et 1 288 879, tous du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal. Toutes communications avec le Service de

l'eau doivent être transmises à l'adresse courriel deeu_demande_forage_excavation@montreal.ca.

- 13.21 Se conformer aux lois, ordonnances, règlements et arrêtés en conseil des gouvernements et agences des gouvernements fédéral ou provincial ou des autorités municipales quant à la réalisation du Projet.
- 13.22 Respecter ses engagements pris dans le cadre du Protocole de suivi des performances, mentionnés dans le document intitulé « Tableau des indicateurs de performance » demeurant annexé aux présentes comme « Annexe E » après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par les représentants des Parties en présence du notaire soussigné.

Préparer et soumettre tous les documents, toutes les remises nécessaires, ainsi que toute documentation en lien avec les engagements visés au Protocole de suivi des performances (« Annexe E »).

Signer tout acte auquel l'Acquéreur s'est engagé dans la Proposition afin d'assurer le maintien de ses engagements pour une période de dix (10) ans suivant la signature du présent acte de vente.

14. **ENGAGEMENT DE L'ACQUÉREUR À CÉDER DES TERRAINS À DES FINS DE PARC ET D'UTILITÉ PUBLIQUE**

- 14.1 À titre de contribution à des frais de parc, l'Acquéreur s'engage à céder à la Ville, au moment de la première opération cadastrale du Projet, une partie du lot 6 280 996 représentant une superficie de 932,4 m² (soit 10% de la superficie du lot 6 280 996), cette dernière étant montrée sur le plan accompagnant la description technique préparée par Vital Roy, arpenteur-géomètre, en date du dix-neuf (19) août deux mille vingt et un (2021), sous le numéro 56140 de ses minutes (dossier 29853), une copie conforme de ce plan et de cette description technique est annexée aux présentes comme « Annexe H » après avoir été reconnue véritable par les Parties en présence du notaire soussigné.
- 14.2 Au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours suivant la première opération cadastrale du Projet, l'Acquéreur s'engage à céder à la Ville à des fins d'utilité publique, une partie du lot 6 280 996 représentant une superficie de 1030,8 m², cette dernière étant montrée sur le plan accompagnant la description technique préparée par Vital Roy, arpenteur-géomètre, en date du dix-neuf (19) août deux mille vingt et un (2021), sous le numéro 56 141 de ses minutes (dossier 29853-00), une copie conforme de ce plan et de cette description technique est annexée aux présentes comme « Annexe I » après avoir été reconnue véritable par les Parties en présence du notaire soussigné. L'Acquéreur devra céder cette partie de lot dans le même état où elle se trouvait à la signature des

présentes. Cette partie de lot sera cédée à la Ville sans garantie légale et sans considération monétaire.

Le projet d'acte de cession sera préparé et signé devant le notaire instrumentant choisi par la Ville. Les honoraires, frais et copies dudit acte, dont une (1) copie conforme pour l'Acquéreur, seront à la charge de la Ville. Néanmoins, chaque partie assumera les frais de ses propres conseillers juridiques. Le projet d'acte de cession sera soumis à l'Acquéreur pour approbation. L'Acquéreur s'engage à collaborer avec la Ville afin que les Parties puissent s'entendre sur une version finale dudit projet dans les meilleurs délais possibles. La Ville pourra par la suite présenter ledit projet final aux autorités compétentes de la Ville pour approbation.

15. DROIT DE RÉOLUTION

En cas de défaut de l'Acquéreur de se conformer aux obligations prises aux termes des articles 13.1, 13.9, 13.10, 13.14 et 14 du présent acte de vente, la Ville pourra, si elle le juge à propos, et sans préjudice à ses autres recours, demander la résolution de la présente vente conformément aux dispositions des articles 1742 et suivants du *Code civil du Québec*, le tout, sans préjudice à ses autres recours et l'Acquéreur s'engage alors à signer tout document pertinent pour y donner effet. Dans ce cas, la Ville redeviendra propriétaire de l'Immeuble, libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, et il est convenu entre les Parties que la Ville aura le droit de conserver les deniers à elle payés pour l'achat de l'Immeuble ainsi que les bâtiments, impenses, améliorations et additions sur l'Immeuble, à titre de dommages-intérêts liquidés, sans aucune indemnité pour l'Acquéreur et les tiers.

16. MAINLEVÉE DU DROIT DE RÉOLUTION

La Ville consent et s'engage à accorder mainlevée de son droit de résolution prévu à l'article 15 du présent acte de vente pour permettre à l'Acquéreur de financer la construction du Bâtiment sur l'Immeuble à la condition toutefois :

16.1 Que les Fondations du Bâtiment aient été coulées; et

16.2 Que l'Acquéreur soumette sa demande de mainlevée, complétée à partir du modèle joint en « Annexe K », par écrit à la Ville à l'attention du Chef de division, à l'adresse mentionnée à l'article 19 « AVIS ET ÉLECTION DE DOMICILE » ci-après. À des fins de recevabilité, la demande de l'Acquéreur devra être accompagnée d'une copie de l'offre de financement hypothécaire pour l'Immeuble, émise au nom de l'Acquéreur par un prêteur institutionnel autorisé à faire affaires au Québec, ainsi que d'une copie de son permis de construction pour le Bâtiment.

Nonobstant toute mainlevée accordée par la Ville, cette dernière se réserve néanmoins tous ses droits et recours personnels à l'encontre de l'Acquéreur à l'égard des obligations souscrites par ce dernier en vertu des articles 13.1, 13.9, 13.10, 13.14 et 14 du présent acte de vente.

Tout acte de mainlevée dudit droit de résolution sera préparé par les conseillers juridiques de l'Acquéreur, à ses frais, et devra être signé par la Ville dans un délai de 60 jours suivant la date de la demande de mainlevée par l'Acquéreur. L'Acquéreur sera également responsable des coûts de publication de celui-ci et de trois (3) copies pour la Ville.

17. LETRE DE GARANTIE BANCAIRE

La Ville reconnaît avoir reçu ce jour de l'Acquéreur, à son entière satisfaction, une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle émise par une institution financière dûment autorisée à faire affaire au Québec d'un montant de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000,00 \$), valable pour une année, renouvelable au moins soixante (60) jours avant son échéance et encaissable sur le territoire de l'île Montréal, afin de garantir les obligations et engagements de l'Acquéreur contenus aux articles 11, 13.1, 13.2, 13.4 à 13.7, 13.9 à 13.12, 13.14 à 13.21 et 14 du présent acte de vente. Aux fins des présentes, si l'Acquéreur est en défaut d'accomplir l'un quelconque de ses obligations et/ou engagements contenus aux articles 11, 13.1, 13.2, 13.4 à 13.7, 13.9 à 13.12 et 13.14 à 13.21 et 14 du présent acte de vente ou s'il fait défaut de renouveler la lettre de garantie bancaire au moins soixante (60) jours avant son échéance, l'Acquéreur aura un délai de trente (30) jours après un avis donné à cet effet par la Ville à l'Acquéreur afin de remédier à ce défaut avant que la Ville puisse encaisser ladite lettre de garantie bancaire.

Il est convenu entre les Parties que, lorsque l'Acquéreur aura rempli les obligations et engagements contenus aux articles 11, 13.1, 13.4 à 13.7, 13.9 à 13.12, 13.14 à 13.21 et 14 et lorsqu'il aura démontré à la Ville qu'il a soumis au CBDCa l'ensemble des documents requis pour l'obtention de toute Certification LEED prévu à l'article 13.2, la Ville consent à remettre à l'Acquéreur la lettre de garantie bancaire au montant de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000,00 \$) dans la mesure où il fournit à la Ville une nouvelle lettre de garantie bancaire au montant de UN MILLION DE DOLLARS (1 000 000,00 \$) afin de garantir uniquement l'accomplissement des obligations et/ou engagements contenus à l'article 13.2 du présent acte de vente.

Cette nouvelle lettre de garantie bancaire au montant de UN MILLION DE DOLLARS (1 000 000,00 \$) devra respecter les conditions mentionnées au paragraphe précédent, c'est-à-dire qu'elle devra être irrévocable et inconditionnelle, émise en faveur de la Ville par une institution financière dûment autorisée à faire affaire au Québec, valable pour une année, renouvelable au moins soixante (60) jours avant son échéance et encaissable sur le territoire de l'île Montréal. Si l'Acquéreur est en défaut d'accomplir l'un quelconque de ses obligations et/ou engagements contenus à l'article 13.2 du présent acte de vente ou s'il fait défaut de renouveler la lettre de garantie bancaire au moins soixante (60) jours avant son échéance, l'Acquéreur aura un délai de trente (30) jours après un avis donné à cet effet par la Ville à l'Acquéreur afin de remédier à ce défaut avant que la Ville puisse encaisser ladite lettre de garantie bancaire.

La lettre de garantie bancaire au montant de UN MILLION DE DOLLARS (1 000 000,00 \$) sera remise à l'Acquéreur lorsque celui-ci aura obtenu

toute Certification LEED requise conformément à l'article 13.2 des présentes et qu'il en aura transmis une copie à la Ville.

18. SERVITUDES

18.1 SERVITUDE D'ENTRETIEN DU MUR DE SOUTÈNEMENT ET DE PASSAGE

L'Acquéreur constitue, par les présentes contre le Fonds servant 1 ci-après désigné et en faveur du Fonds dominant ci-après désigné, une servitude réelle et perpétuelle d'entretien et de passage afin de maintenir en état, réparer, remplacer et inspecter, au besoin, le mur de soutènement de l'autoroute 10 (Bonaventure).

La présente servitude s'exercera sur l'assiette suivante :

DÉSIGNATION DU FONDS SERVANT 1

Une partie du lot **SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (6 280 996 Ptie)**, du cadastre du Québec, de figure irrégulière;

BORNÉ COMME SUIT :

- Vers le nord-est par le lot 6 280 997, rue de Nazareth;
- Vers l'est par une autre partie du lot 6 280 996;
- Vers le sud par le lot 6 280 998, rue de la Commune Ouest;
- Vers l'ouest par le lot 6 280 999, autoroute 10 (Bonaventure);

MESURANT :

- Vers le nord-est, treize mètres et quatre-vingt-cinq centièmes (13,85 m);
- Successivement vers l'est, cinquante mètres et soixante-trois centièmes (50,63 m), quarante-huit mètres et trente-trois centièmes (48,33 m), soixante-sept mètres et quarante-six centièmes (67,46 m) et vingt-cinq mètres et trente-sept centièmes (25,37 m);
- Vers le sud, dix mètres et un centième (10,01 m);
- Successivement vers l'ouest, vingt-cinq mètres et onze centièmes (25,11 m), soixante-sept mètres et soixante centièmes (67,60 m), quarante-huit mètres et onze centièmes (48,11 m) et soixante mètres et six centièmes (60,06 m);

Sauf à distraire le lot en tréfonds 1 288 880, étant une conduite souterraine.

Contenant en superficie mille neuf cent soixante-trois mètres carrés et

trois dixièmes (1 963,3 m²).

Les unités de mesure utilisées sont celles du Système international (SI).

Le tout tel que montré par les lettres ABCDEFGHJKA (article 1) sur le plan N-37 SAINT-ANNE annexé à une description technique préparée par Christian Viel, arpenteur-géomètre, en date du quatorze (14) août deux mille vingt (2020) sous le numéro 496 de ses minutes (dossier 22882), une copie conforme de ce plan et de cette description technique est annexée aux présentes comme « Annexe L » après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les Parties en présence du notaire soussigné.

(ci-après le « **Fonds servant 1** »)

DÉSIGNATION DU FONDS DOMINANT

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot **SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (6 280 999)** du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

(ci-après le « **Fonds dominant** »)

La présente servitude est ainsi établie afin de permettre, en tout temps, le passage à pied au Fonds servant 1, aux employés, agents, préposés ou entrepreneurs de la Ville ainsi que le passage de leurs véhicules afin de maintenir en état, réparer, remplacer et inspecter, au besoin, le mur de soutènement de l'autoroute 10 (Bonaventure);

Les Parties conviennent de ce qui suit :

La présente servitude est ainsi établie aux conditions suivantes :

- a) L'aménagement initial du Fonds servant 1 a déjà été complété par la Ville préalablement à la signature des présentes;
- b) Les travaux d'entretien et de réparation du Fonds servant 1 seront à la charge de la Ville;
- c) La Ville pourra avoir accès au Fonds servant 1, en tout temps pour effectuer à ses frais tous les travaux d'entretien et de réparation requis afin de maintenir en état, réparer, remplacer et inspecter, au besoin, le mur de soutènement de l'autoroute de l'autoroute 10 (Bonaventure). La Ville, ses employés, agents, préposés, entrepreneurs ou sous-traitants auront en tout temps le droit d'aller et venir à pied ou en véhicule sur le Fonds servant 1 pour l'exercice de cette servitude, avec tous les droits qui y sont inhérents. L'accès au Fonds servant 1 pourra s'exercer par tout moyen et avec tout appareil ou équipement jugé approprié par la Ville afin d'effectuer les travaux requis au mur de soutènement de l'autoroute 10 (Bonaventure). Au besoin, la Ville pourra stationner tout équipement requis sur le Fonds servant 1 pendant la période des travaux. À la fin des travaux, la Ville s'engage, avec diligence, à réparer la surface du Fonds servant 1;

d) La présente servitude inclut également une servitude de non-construction prohibant tout ouvrage, construction ou plantation incompatible avec l'exercice des présents droits sur le Fonds servant 1. À cet égard, l'Acquéreur ainsi que tout propriétaire subséquent du Fonds servant 1 devra prendre toutes les mesures nécessaires pour empêcher quelque que ce soit du Fonds servant 1 afin de permettre la libre circulation des personnes sur celui-ci en tout temps, à moins qu'une telle obstruction soit requise par la Ville dans le cadre des travaux à être effectués au mur de soutènement de l'autoroute 10 (Bonaventure);

e) Nonobstant ce qui précède, s'il est requis par le propriétaire du Fonds servant 1 d'effectuer des travaux de réhabilitation des Sols sur le Fonds servant 1 dans le cadre de son Projet, celui-ci devra obtenir, au préalable, l'autorisation de la Ville. Le propriétaire du Fonds servant 1 devra alors soumettre sa demande par écrit à la Ville. Sa demande devra être accompagnée d'un rapport et de plans signés par un ingénieur décrivant la nature des travaux à être exécutés et les méthodes appropriées qui seront utilisées afin d'assurer la sécurité et l'intégrité des murs de soutènement de l'autoroute 10 (Bonaventure). De plus, l'Acquéreur devra fournir un plan de remise en état du Fonds servant 1 pour approbation par la Ville;

La Ville pourra alors autoriser le propriétaire du Fonds servant 1 à obstruer temporairement le Fonds servant 1 pendant la durée des travaux de réhabilitation des Sols et pourra lui imposer toutes autres conditions qu'elle jugera appropriées dans les circonstances afin d'assurer la sécurité et l'intégrité des murs de soutènement de l'autoroute 10 (Bonaventure). Le propriétaire du Fonds servant 1 verra à conserver, dans la mesure du possible, les arbres existants;

À la fin des travaux, le propriétaire du Fonds servant 1 devra, avec diligence, remettre le Fonds servant 1 dans l'état où il se trouvait avant l'exécution des travaux, et notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède, rétablir les revêtements et aménagements paysagers;

f) Sans limiter la généralité de ce qui précède, aucune excavation plus profonde que sept mètres et cinq dixièmes (7,5 m) ne sera permise sur le Fonds servant 1, et ce, afin de protéger l'intégrité de la structure du mur de soutènement de l'Autoroute 10 (Bonaventure);

g) Aucune compaction dynamique ne doit être effectuée sur le Fonds servant 1, et ce, de quelque manière que ce soit;

h) La Ville sera responsable des dommages découlant de la présente servitude et notamment de ceux causés par les actes ou omissions de ses employés, préposés, consultants ou entrepreneurs, soit au Fonds servant 1, soit à la propriété du propriétaire du Fonds servant 1, le tout conformément aux articles 1457 et suivants du *Code civil du Québec*, pourvu que ces dommages ne soient dus à aucune faute ou négligence du propriétaire du Fonds servant 1 ou de l'un de ses employés, préposés, consultants, mandataires ou ayants droit et pourvu que ces dommages n'aient pas été causés par le propriétaire du Fonds servant 1 lors de la réalisation de ses travaux (notamment la réhabilitation de Sols, le cas échéant);

i) La Ville sera propriétaire de tous les ouvrages, constructions faites ainsi que de tous les équipements placés dans les limites du Fonds servant 1, le cas échéant;

j) Dans le cas où la Ville transmettrait un avis écrit au propriétaire du Fonds servant 1 de l'inexécution de l'une des obligations qui doit être assumée par ce dernier en vertu des présentes et s'il ne remédie pas à ce défaut :

- dans les dix (10) jours à compter de la réception de cet avis écrit ou;
- dans le délai moindre indiqué par la Ville dans cet avis, si, en raison de la nature de cette inexécution, la Ville est susceptible de subir une perte ou un dommage important,

la Ville pourra, sans autre avis au propriétaire du Fonds servant, prendre les mesures nécessaires pour remédier à ce défaut et, sans restreindre les recours de la Ville, le propriétaire du Fonds servant devra assumer tous les frais raisonnablement engagés avec preuves écrites par la Ville pour remédier à ce défaut;

k) Les Parties reconnaissent que le droit de passage consenti aux présentes est inclus à titre accessoire à l'exercice de la servitude principale visant l'entretien du mur de soutènement de l'autoroute 10 (Bonaventure). En conséquence, la présente servitude n'est pas visée par l'article 1189 du *Code civil du Québec*;

l) La présente servitude de passage est consentie sans contrepartie monétaire.

18.2 SERVITUDE DE CONSERVATION ET DE PROTECTION DES LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

ATTENDU QUE la Ville a adopté une Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels (la « **Stratégie** »), laquelle a comme objectif :

- Le maintien de la mixité sociale en encourageant le développement, dans les grands sites, d'une gamme diversifiée de logements pour répondre aux besoins des citoyens ayant des revenus variés, favorisant ainsi la création de communautés mixtes et inclusives; et
- Le soutien de la production de logements abordables en facilitant la réalisation de logements sociaux et communautaires;

ATTENDU QUE, l'Acquéreur désire promouvoir le développement et la conservation des logements sociaux et communautaires reconnus d'intérêt pour la collectivité;

ATTENDU QUE, conformément à l'engagement de l'Acquéreur annexé aux présentes comme « Annexe G », l'Acquéreur s'est engagé à réaliser sur le Fonds servant 2 ci-après décrit des logements ayant une vocation d'habitation sociale et communautaire et à consentir en faveur de la Ville une servitude de conservation de la vocation sociale et communautaire afin d'assurer la pérennité de ces logements sur le Fonds servant 2 (tel que ci-après défini).

COMPTE TENU DE CE QUI PRÉCÈDE, les Parties conviennent de ce qui suit :

18.2.1 **OBJET**

L'Acquéreur crée par les présentes en faveur de la Ville une servitude de conservation de la vocation d'habitation sociale et communautaire contre l'immeuble ci-après désigné comme Fonds servant 2.

Cette servitude est établie afin de s'assurer que le Fonds servant 2 ne servira qu'à la construction de logements ayant une vocation d'habitation sociale et communautaire et afin d'en assurer la conservation, la protection et le maintien.

Pour plus de précisions, la vocation d'habitation sociale et communautaire signifie que la mission première du Fonds servant 2 doit être de loger des ménages à revenu faible ou modeste, ou ayant des besoins particuliers en habitation. Les logements situés sur le Fonds servant 2 seront des logements abordables admissibles, bénéficiant ou ayant bénéficié d'une subvention en vertu d'un programme municipal, provincial ou fédéral de subvention à la réalisation de logement social, coopératif et communautaire. Habituellement, ce type de bâtiment appartient à l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM), à une coopérative d'habitation, à un organisme à but non lucratif d'habitation ou à une société paramunicipale d'habitation.

18.2.2 **DÉSIGNATION DU FONDS SERVANT 2**

Sept parcelles de terrain connues et désignées comme étant des parties du lot SIX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (6 280 996 Pties) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, dans la ville de Montréal (arrondissement de Ville-Marie), et pouvant plus particulièrement se décrire comme suit :

LOT : 6 280 996 PTIE (parcelle A)

De figure rectangulaire, borné comme suit, successivement : vers le Nord-Est par le lot 6 280 997 (rue Nazareth), mesurant le long de cette limite 15,48 mètres, vers le Sud-Est par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 12,38 mètres, vers le Sud-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 15,48 mètres vers le Nord-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 12,38 mètres; contenant en superficie 191,6 mètres carrés.

L'extrémité Nord-Ouest de la limite Nord-Est de cette parcelle est située à 43,11 mètres de la limite Nord-Est du lot 6 280 999 (autoroute Bonaventure), et ce, mesuré vers le Sud-Est le long de la limite Sud-Ouest du lot 6 280 997 (rue Nazareth).

L'altitude inférieure de cette parcelle se situe au centre de la dalle de béton qui sépare le premier sous-sol du deuxième sous-sol. L'altitude limite supérieure de cette parcelle se situe au centre de la dalle de béton séparant le premier sous-sol du rez-de-chaussée.

LOT : 6 280 996 PTIE (parcelle B)

De figure irrégulière, borné comme suit, successivement : vers le Nord-Est par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 5,00 mètres, vers le Sud-Est par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 2,65 mètres, vers le Sud-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long le long de cette limite 5,00 mètres, vers le Nord-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 2,65 mètres; contenant en superficie 13,3 mètres carrés.

La limite Nord-Est de cette parcelle est parallèle à la ligne séparatrice des lots 6 280 996 et 6 280 997 (rue Nazareth) et située à 24,92 mètres au Sud-Ouest de celle-ci. L'extrémité Nord-est de la limite Sud-Est de cette parcelle est située à 16,70 mètres de la limite Ouest du lot 6 280 998 (rue de la Commune Ouest) et mesurée perpendiculairement à cette dernière limite.

L'altitude inférieure de cette parcelle se situe au centre de la dalle de béton qui sépare le premier sous-sol du rez-de-chaussée. L'altitude limite supérieure de cette parcelle se situe au centre de la dalle de béton séparant le rez-de-chaussée de la mezzanine.

LOT : 6 280 996 PTIE (parcelle C)

De figure rectangulaire, borné comme suit, successivement : vers le Nord-Est par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 5,31 mètres, vers le Sud-Est par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 1,87 mètre, vers le Sud-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long le long de cette limite 5,31 mètres, vers le Nord-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 1,87 mètre; contenant en superficie 9,9 mètres carrés.

La limite Nord-Est de cette parcelle est parallèle à la ligne séparatrice des lots 6 280 996 et 6 280 997 (rue Nazareth) et située à 18,04 mètres au Sud-Ouest de celle-ci. La limite Sud-Est de cette parcelle se situe dans le prolongement vers le Sud-Ouest de la limite Sud-Est de la parcelle D ci-après-décrite.

L'altitude inférieure de cette parcelle se situe au centre de la dalle de béton qui sépare le premier sous-sol du rez-de-chaussée. L'altitude limite supérieure de cette parcelle se situe au centre de la dalle de béton séparant le rez-de-chaussée de la mezzanine.

LOT : 6 280 996 PTIE (parcelle D)

De figure rectangulaire, borné comme suit, successivement : vers le Nord-Est par le lot 6 280 997 (rue Nazareth), mesurant le long de cette limite 15,48 mètres, vers le Sud-Est par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 12,38 mètres, vers le Sud-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 15,48 mètres vers le Nord-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 12,38 mètres; contenant en superficie 191,6 mètres carrés.

L'extrémité Nord-Ouest de la limite Nord-Est de cette parcelle est située à 43,11 mètres de la limite Nord-Est du lot 6 280 999 (autoroute Bonaventure), et ce, mesuré vers le Sud-Est le long de la limite Sud-Ouest du lot 6 280 997 (rue Nazareth).

L'altitude inférieure de cette parcelle se situe au centre de la dalle de béton qui sépare le premier sous-sol du rez-de-chaussée. L'altitude limite supérieure de cette parcelle se situe au centre de la dalle de béton séparant le rez-de-chaussée de la mezzanine.

LOT : 6 280 996 PTIE (parcelle E)

De figure irrégulière, borné comme suit, successivement : vers le Nord-Est par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 5,00 mètres, vers le Sud-Est par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 2,65 mètres, vers le Sud-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 5,00 mètres, vers le Nord-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 2,65 mètres; contenant en superficie 13,3 mètres carrés.

Le limite Nord-Est de cette parcelle est parallèle à la ligne séparatrice des lots 6 280 996 et 6 280 997 (rue Nazareth) et située à 24,91 mètres au Sud-Ouest de celle-ci. L'extrémité Nord-Est de la limite Sud-Est de cette parcelle est située à 16,70 mètres de la limite Ouest du lot 6 280 998 (rue de la Commune Ouest) et mesurée perpendiculairement à cette dernière limite.

L'altitude inférieure de cette parcelle se situe au centre de la dalle de béton qui sépare le rez-de-chaussée de la mezzanine. L'altitude limite supérieure de cette parcelle se situe au centre de la dalle de béton séparant la mezzanine du deuxième étage.

LOT : 6 280 996 PTIE (parcelle F)

De figure irrégulière, borné comme suit, successivement : vers le Nord-Est par le lot 6 280 997 (rue Nazareth), mesurant le long de cette limite 17,15 mètres, vers le Sud-Est par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 18,04 mètres, vers le Nord-Est par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 0,38 mètre, vers le Sud-Est par une partie du lot 2 280 996, mesurant le long de cette limite 3,62 mètres,

vers le Sud-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 5,31 mètres, vers le Nord-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 1,66 mètre, vers le Sud-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 12,22 mètres, vers le Nord-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 20,01 mètres; contenant en superficie 352,7 mètres carrés.

L'extrémité Nord-Ouest de la limite Nord-Est de cette parcelle est située à 41,09 mètres de la limite Nord-Est du lot 6 280 999 (autoroute Bonaventure), et ce, mesuré vers le Sud-Est le long de la limite Sud-Ouest du lot 6 280 997 (rue Nazareth).

L'altitude inférieure de cette parcelle se situe au centre de la dalle de béton qui sépare le rez-de-chaussée de la mezzanine. L'altitude limite supérieure de cette parcelle se situe au centre de la dalle de béton séparant la mezzanine du deuxième étage.

LOT : 6 280 996 PTIE (parcelle G)

De figure rectangulaire, borné comme suit, successivement : vers le Nord-Est par le lot 6 280 997 (rue Nazareth), mesurant le long de cette limite 53,13 mètres, vers le Sud-Est par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 20,01 mètres, vers le Sud-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 35,60 mètres, vers le Sud-Est par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 1,66 mètre, vers le Sud-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 5,31 mètres, vers le Nord-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 1,66 mètre, vers le Sud-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 12,22 mètres, vers le Nord-Ouest par une partie du lot 6 280 996, mesurant le long de cette limite 20,01 mètres; contenant en superficie 1 071,9 mètres carrés.

L'extrémité Nord-Ouest de la limite Nord-Est de cette parcelle est située à 41,09 mètres de la limite Nord-Est du lot 6 280 999 (autoroute Bonaventure) et ce, mesuré vers le Sud-Est le long de la limite Sud-Ouest du lot 6 280 997 (rue Nazareth).

L'altitude limite inférieure de cette parcelle se situe au centre de la dalle de béton séparant le deuxième étage de la mezzanine. L'altitude limite supérieure de cette parcelle se situe à l'altitude 34,41.

Lesdites parcelles étant plus amplement montrées sur le plan accompagnant la description technique préparée par Vital Roy, arpenteur-géomètre, en date du vingt-six (26) août deux mille vingt et un (2021), sous le numéro 56 198 de ses minutes (dossier 29853), une copie conforme de ce plan et de cette description technique est annexée aux présentes comme « Annexe M » après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les Parties en présence du notaire soussigné.

(ci-après « **Fonds servant 2** »)

18.2.3 **SERVITUDE**

Les droits ci-dessus accordés sont établis et créés par l'Acquéreur comme servitude contre le Fonds servant 2 et en faveur de la Ville.

Tout propriétaire futur du Fonds servant 2 sera assujéti aux droits et obligations de l'Acquéreur créés aux termes des présentes par le simple fait d'acquérir le droit de propriété du Fonds servant 2.

18.2.4 **CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE**

Aux fins de l'exercice de la présente servitude, le propriétaire du Fonds servant 2 s'engage à :

- a) Préserver la vocation d'habitation sociale ou communautaire sur l'ensemble du Fonds servant 2;
- b) Entretenir et maintenir en bon état le bâtiment à vocation d'habitation sociale et communautaire situé sur le Fonds servant 2;
- c) Autoriser la Ville, sur demande de celle-ci, à inspecter périodiquement le bâtiment à vocation d'habitation sociale et communautaire situé sur le Fonds servant 2 afin de s'assurer du respect des obligations créées aux termes des présentes. À la demande de la Ville, le propriétaire du Fonds servant 2 devra fournir, dans les meilleurs délais, toute documentation nécessaire afin de lui permettre de constater que la vocation d'habitation sociale ou communautaire du Fonds servant 2 est maintenue et que le bâtiment situé sur le Fonds servant 2 est entretenu adéquatement; et
- d) Souscrire et maintenir en vigueur une police d'assurance « tous risques de dommages », y compris les dommages causés par le feu, le vol, le vandalisme, l'eau, les tremblements de terre, les effondrements et les inondations, d'un montant minimal égal à la pleine valeur de remplacement à neuf du bâtiment à vocation d'habitation sociale et communautaire situé sur le Fonds servant 2. Cette police contiendra un avenant à l'effet qu'elle n'est pas annulable ni modifiable sans avis préalable de trente (30) jours adressé à la Ville et une copie de cette police ainsi que la preuve de renouvellement devront être remises à la Ville sur demande.

18.2.5. **DÉFAUT**

Le propriétaire du Fonds servant 2 sera considéré être en défaut quant à l'une des obligations qui lui incombent aux termes du présent acte si un tel défaut se poursuit pendant plus de trente (30) jours (ou tel délai plus long pouvant être considéré raisonnable par la Ville dans les circonstances pour remédier audit défaut, pourvu que le propriétaire du Fonds servant 2 ait commencé à y remédier et qu'il procède avec diligence à le corriger) suivant la réception d'un avis écrit de la Ville spécifiant la nature dudit défaut et le délai accordé pour remédier audit défaut.

Dans l'éventualité où le propriétaire du Fonds servant 2 ne remédie pas au

défaut dans le délai précité, la Ville pourra, sans autre avis au propriétaire du Fonds servant, prendre les mesures nécessaires pour remédier à ce défaut et, sans restreindre les recours de la Ville, le propriétaire du Fonds servant 2 devra assumer tous les frais engagés par la Ville pour remédier à ce défaut.

18.3. CONSIDÉRATION

Les servitudes établies aux présentes sont consenties sans considération monétaire et en considération des avantages que le public en général en retire, dont QUITTANCE TOTALE ET FINALE.

19. PRIX DE VENTE

Cette vente est ainsi consentie pour le prix de **CINQ MILLIONS CINQ CENT TRENTE-DEUX MILLE SIX CENT DIX-SEPT DOLLARS (5 532 617,00 \$)**, excluant les taxes de vente applicables, le cas échéant (le « **Prix de vente** »), dont :

- a) un montant de DIX MILLE DOLLARS (10 000,00 \$) que la Ville reconnaît avoir reçu de l'Acquéreur avant ce jour, dont quittance pour autant;
- b) un montant additionnel de DEUX CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE SIX CENT TRENTE DOLLARS ET QUATRE-VINGT-CINQ CENTS (276 630,85 \$) que la Ville reconnaît avoir reçu de l'Acquéreur avant ce jour, dont quittance pour autant; et
- c) un montant de CINQ MILLIONS DEUX CENT QUARANTE-CINQ MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-SIX DOLLARS ET QUINZE CENTS (5 245 986,15 \$) que la Ville reconnaît avoir reçu de l'Acquéreur en date du présent acte de vente, dont quittance totale et finale.

20. AJUSTEMENT DU PRIX DE VENTE

20.1 L'Acquéreur reconnaît que le Prix de vente a été établi selon la Grille de calcul du prix de vente.

Les Parties reconnaissent que le Prix de vente sera ajusté dans les cas suivants :

a) Superficie nette finale

La Grille de calcul du prix de vente prévoit, pour le Projet de l'Acquéreur, une superficie totale de plancher développée de 22 101,00 m² net au taux de 476,00 \$. Toute modification de la superficie développée au-delà de 100 mètres carrés entraînera de facto une augmentation du Prix de vente. Cet ajustement à la hausse sera calculé au taux de 476 \$ le mètre carré en fonction de la superficie nette finale qui sera confirmée lors de l'émission du permis de construction du Projet. L'Acquéreur remettra une copie du permis

à la Ville dans les délais mentionnés au paragraphe 13.18 des présentes ;

b) **Subventions**

Dans l'éventualité où toute subvention pour la réhabilitation des Sols prévue à l'article 11 du présent acte de vente est accordée à l'Acquéreur dans les trois (3) ans de sa signature, les coûts de réhabilitation seront diminués d'un montant égal au montant net de toute subvention accordée et le Prix de vente sera ajusté en conséquence à la hausse;

L'Acquéreur s'engage donc par les présentes à remettre à la Ville les documents suivants :

1) Une copie du permis de construction du Projet conformément à l'article 13.18 des présentes; et

2) Une confirmation écrite du montant de toute subvention accordé pour la réhabilitation des Sols, le cas échéant, le tout conformément à l'article 11 paragraphe 2 des présentes.

Les Parties conviennent qu'un seul acte de modification du présent acte de vente sera conclu entre les Parties et qu'il devra être conclu au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours suivant la réception par la Ville de l'ensemble des documents énumérés ci-dessus. Par conséquent, tous les ajustements nécessaires, notamment le Prix de vente, les taxes de vente applicables et les droits de mutation, devront être révisés en fonction du Prix de vente ajusté. Le montant dû par l'une des Parties suite à l'ajustement du Prix de vente sera payable au moment de la signature dudit acte de modification. Les frais afférents à cet acte de modification seront payés par l'Acquéreur.

21. DÉCLARATIONS RELATIVES À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (« TPS ») ET À LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (« TVQ »)

Le Prix de vente exclut la T.P.S. et la T.V.Q.

En conséquence, si la présente vente est taxable selon les dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise* (L.R.C. (1985), chapitre E-15) et celles de la *Loi sur la taxe de vente du Québec* (RLRQ, chapitre T-0.1), l'Acquéreur effectuera lui-même le paiement de ces taxes auprès des autorités fiscales concernées, le cas échéant, à l'entière exonération de la Ville.

Si les servitudes créées aux termes des présentes sont taxables selon les dispositions des lois mentionnées ci-dessus, la Ville effectuera elle-même le paiement de ces taxes auprès des autorités fiscales concernées, à l'entière exonération de l'Acquéreur.

La Ville déclare que ses numéros d'inscriptions aux fins de l'application de ces taxes sont les suivants :

T.P.S. : 121364749RT 0001;
T.V.Q. : 1006001374TQ 0002;

et que ces numéros d'inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être.

L'Acquéreur déclare que ses numéros d'inscription aux fins de l'application de ces taxes sont les suivants :

T.P.S. : 796989507 RT0001;
T.V.Q. : 1228577282 TQ0001;

et que ces inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être.

22. AVIS ET ÉLECTION DE DOMICILE

Tout avis ou document à être donné ou transmis relativement aux présentes est suffisant, s'il est consigné dans un écrit et expédié par un mode de communication qui permet à la partie expéditrice de prouver sa livraison au destinataire à l'adresse indiquée ci-dessous ou à toute autre adresse que celle-ci peut faire connaître en conformité avec la présente section :

a) La Ville : à l'attention du Chef de Division des transactions immobilières, Service de la gestion et de la planification immobilière, au 303, rue Notre-Dame Est, 2^e étage, Montréal, province de Québec, H2Y 3Y8;

ou toute autre unité administrative le remplaçant

avec une copie conforme à l'attention du greffier de la Ville, au 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6.

b) L'Acquéreur : Demain Montréal, s.e.c, au 7250, boulevard Taschereau, bureau 200, Brossard, Québec, J4W 1M9;

Avec copie à l'attention de M. Stéphane Côté, 385, avenue Viger Ouest, Suite 200, Montréal, Québec, H2Z 0C2; courriel : scote@cogir.net;

23. RÈGLEMENT DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION SUR LA GESTION CONTRACTUELLE DE LA VILLE

La Ville a adopté le *Règlement du conseil d'agglomération sur la gestion contractuelle* en vertu de l'article 573.3.1.2 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, chapitre C-19) et elle a remis une copie de ce règlement à l'Acquéreur.

24. DÉLAIS

Les délais mentionnés aux présentes sont de rigueur. Toutefois, pour déterminer le défaut de l'Acquéreur en raison de quelque délai fixé dans

cet acte, on doit tenir compte de tout retard apporté par la Ville elle-même, lorsque tel retard peut raisonnablement empêcher ou retarder l'accomplissement par l'Acquéreur de ses engagements, ainsi que tout Cas de force majeure, auquel cas les délais seront étendus d'autant.

L'Acquéreur invoquant un Cas de force majeure doit en donner avis sans délai à la Ville et indiquer dans cet avis, le plus précisément possible, l'effet de ce Cas de force majeure sur sa capacité d'exécuter ses obligations conformément au présent acte de vente et engagements auxquels il est fait référence.

L'Acquéreur invoquant un Cas de force majeure voit ses obligations suspendues dans la mesure où il est dans l'incapacité d'agir et emporte une prorogation de délai lorsque la situation s'applique. L'Acquéreur doit aussi agir avec diligence afin d'éliminer ou de corriger les effets de ce Cas de force majeure. Cependant, le règlement d'une grève est laissé à l'entière discrétion de l'Acquéreur faisant face à cette difficulté. Le Cas de force majeure est toutefois sans effet sur l'obligation de l'Acquéreur de payer une somme d'argent.

Nonobstant toute autre disposition du présent acte de vente et des engagements auxquels il est fait référence, l'inexécution d'une obligation de l'Acquéreur en raison d'un Cas de force majeure ne constitue pas un cas de défaut en vertu du présent acte de vente et desdits engagements, et n'entraîne pas de dommages-intérêts, ni de résiliation, ni de droit de résolution, ni de recours en exécution de l'obligation même ou de quelque autre nature que ce soit.

25. TRANSFERT

La cession, la vente ou le transfert de la totalité ou d'une partie de l'Immeuble à un tiers n'aura pas pour effet de libérer l'Acquéreur de ses obligations envers la Ville découlant des présentes, à moins que le cessionnaire de ladite totalité ou partie de l'Immeuble ne s'engage, dans l'acte d'acquisition, à faire siennes et à assumer les obligations relatives à ladite totalité ou partie de l'Immeuble, et à faire assumer à son tour ces obligations par tout acquéreur subséquent, auquel cas l'Acquéreur sera automatiquement libéré des obligations ainsi prises en charge par le cessionnaire, sans autre formalité ni document.

26. INDIVISIBILITÉ

Les obligations de l'Acquéreur contenues aux présentes sont indivisibles et pourront être réclamées en totalité de chacun de ses héritiers, légataires ou représentants légaux, conformément à l'article 1520 du *Code civil du Québec*. Il en sera également de même, le cas échéant, à l'égard de toute caution ou de tout acquéreur de la totalité de l'Immeuble ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers, légataires ou représentants légaux.

27. CONSENTEMENT À MODIFICATION CADASTRALE

La Ville accorde dès à présent son consentement à toute modification cadastrale éventuelle entraînant une nouvelle numérotation de l'Immeuble.

La Ville donne son consentement uniquement à titre de créancier, tel que requis par l'article 3044 du *Code civil du Québec*.

28. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 28.1 Les intitulés, numéros et en-têtes des articles et paragraphes des présentes, sont insérés pour la commodité seulement et n'ont pas pour objet d'en définir, limiter ou étendre la portée ou le sens du présent acte ni celle de ses dispositions.
- 28.2 Sauf lorsque le contexte le requiert autrement, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel et vice-versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin, et vice-versa, et tout mot impliquant une personne comprend une personne morale, une société en commandite ou toute autre personne ayant la personnalité juridique et vice-versa.
- 28.3 Chaque disposition des présentes est indépendante et distincte de sorte que, si l'une quelconque de ces dispositions est déclarée nulle ou non exécutoire, ceci n'affectera aucunement la validité des autres dispositions des présentes qui conserveront tout leur effet.
- 28.4 Rien dans le présent acte ne doit être réputé ou interprété par les Parties ou par toute autre partie comme ayant créé une relation de société, de partenariat ou de coentreprise entre les Parties.
- 28.5 Le présent acte de vente et tous les autres documents, contrats et engagements en découlant entre les Parties, ainsi que toutes les relations entre la Ville et l'Acquéreur, seront exclusivement régis par les lois en vigueur dans la province de Québec.
- 28.6 Le présent acte de vente (incluant ses annexes) constitue l'entente intégrale intervenue entre les Parties relativement à l'objet des présentes et remplace toutes les conventions, ententes, négociations et discussions antérieures, écrites ou verbales, y compris la promesse d'achat datée du 5 avril 2019.

29. MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

La Ville (le « **Cédant** ») et l'Acquéreur (le « **Cessionnaire** ») font les déclarations suivantes :

- 29.1 Les noms et adresses du Cédant et du Cessionnaire sont tel que ci-dessus mentionnés dans leur comparution respective;
- 29.2 L'Immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé sur le territoire de la Ville de Montréal;
- 29.3 Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'Immeuble selon le Cédant et le Cessionnaire est de CINQ MILLIONS CINQ CENT TRENTE-DEUX MILLE SIX CENT DIX-SEPT DOLLARS (5 532 617,00 \$);

- 29.4 Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation selon le Cédant et le Cessionnaire est de NEUF MILLIONS SIX CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE SOIXANTE-DOUZE DOLLARS (9 679 072,00 \$);
- 29.5 Le montant du droit de mutation s'élève à la somme de DEUX CENT SOIXANTE-DIX MILLE SIX CENT SOIXANTE DOLLARS ET SEIZE CENTS (270 660,16 \$);
- 29.6 Il n'y a pas de transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.0.1 de ladite loi.

DONT ACTE, à Montréal, sous le numéro

() des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les Parties signent en présence du notaire soussigné.

VILLE DE MONTRÉAL

Par: ●

DEMAIN MONTRÉAL S.E.C par ses commandités :

9321-1282 QUÉBEC INC.

Par : Antoine Bernier

et

Par : Bruno Desautels

et

9437-2497 QUÉBEC INC.

Par : Martin Jacques

Me Steve Collins, notaire

« Annexe A »

Résolutions de la Ville

« Annexe B »

Résolutions des commandités de l'Acquéreur

« Annexe C »

La Proposition

« Annexe D »

GRILLE DU CALCUL DU PRIX DE VENTE

« Annexe E »

**ENGAGEMENTS PRIS DANS LE CADRE DU PROTOCOLE
DE SUIVI DES PERFORMANCES**

« Annexe F »

**Programme fonctionnel et technique du Garage satellite
des travaux publics**

« Annexe G »

Engagement de l'Acquéreur relativement aux Logements sociaux et communautaires et aux Logements abordables

« Annexe H »

**PLAN MONTRANT LE LOT À CÉDER À LA VILLE À TITRE DE
CONTRIBUTION À DES FRAIS DE PARC**

« Annexe I »

**PLAN MONTRANT LE LOT ADDITIONNEL À CÉDER À LA VILLE À
DES FINS D'UTILITÉ PUBLIQUE**

« Annexe J »

**PLAN MONTRANT SOMMAIREMENT LES LIMITES
DES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES À PROTÉGER**

« Annexe K »

Projet de mainlevée du droit de résolution

L'AN DEUX MILLE ●, le ● (●-●-●).

DEVANT M^e ●, notaire à Montréal, province de Québec, Canada.

COMPARAÎT :

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public constituée le premier janvier deux mille deux (1^{er} janvier 2002) en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (RLRQ, c. C-11.4), ayant son siège au numéro 275, rue Notre-Dame Est, en la ville de Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, Canada, représentée par ●, **[titre]**, Direction des transactions immobilières au Service de la gestion et de la planification immobilière, dûment autorisé[**e**] aux fins des présentes en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* et des documents suivants :

- a) le règlement 03-009, soit le *règlement intérieur du conseil sur la délégation de pouvoirs au comité exécutif*, adopté par le conseil municipal à sa séance du vingt-sept janvier deux mille trois (27 janvier 2003) et en vigueur depuis le trois février deux mille trois (3 février 2003);
- b) le règlement RCE02-004, soit le *règlement intérieur du comité exécutif sur la délégation de pouvoirs aux fonctionnaires et employés*, adopté par le comité exécutif à sa séance du vingt-six juin deux mille deux (26 juin 2002), en vigueur depuis le quinze juillet deux mille deux (15 juillet 2002), modifié notamment par le règlement RCE 07-005, du huit août deux mille sept (8 août 2007), le règlement RCE 11-003 du neuf février deux mille onze (9 février 2011), le règlement RCE 14-004 du trente avril deux mille quatorze (30 avril 2014) et le règlement RCE 17-003 du treize septembre deux mille dix-sept (13 septembre 2017), (articles 6 et 41.6 du règlement RCE02-004); et
- c) la décision ●, rendue par un fonctionnaire de niveau A du Service de la gestion et de la planification immobilière le ● (●),

une copie conforme de cette décision demeurant annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par **[ladite représentante/ledit représentant]** en présence du notaire soussigné.

Ci-après nommée la « **Créancière** »

LAQUELLE DÉCLARE CE QUI SUIT:

QU'aux termes d'un acte de vente reçu par ●, notaire, le ● deux mille dix-

vingt et un (● 2021), et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro ● (ci-après appelé « **l'Acte de vente** ») la Créancière a vendu à **Demain Montréal S.E.C.** une propriété immobilière désignée à l'Acte de vente.

QUE l'Acte de vente contient un droit de résolution stipulé en faveur de la Créancière.

QU'en conformité avec l'Acte de vente, l'Acquéreur a accompli l'ensemble des conditions exigées à **l'article 15 (Mainlevée du droit de résolution)** de l'Acte de vente, permettant ainsi la signature d'un acte de mainlevée du droit résolutoire ci-dessus mentionné.

CECI ÉTANT DÉCLARÉ la Créancière accorde, par les présentes, mainlevée pure et simple du droit de résolution stipulé en sa faveur aux termes de l'Acte de vente et requiert l'Officier de la publicité des droits de ladite circonscription foncière de faire toutes les mentions qui s'imposent afin de donner effet aux présentes.

DONT ACTE à Montréal, sous le numéro ● (●) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, la Créancière signe en présence dudit notaire.

VILLE DE MONTRÉAL

Par : _____
●

Me ●, notaire

« Annexe L »

DESCRIPTION TECHNIQUE ET PLAN DU FONDS SERVANT 1

« Annexe M »

DESCRIPTION TECHNIQUE ET PLAN DU FONDS SERVANT 2



PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE

Construction d'un garage satellite des travaux publics

Arrondissement Ville-Marie

Service de la gestion et planification immobilière

21 décembre 2018

PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE
Construction d'un garage satellite des travaux publics
Arrondissement Ville-Marie
21 décembre 2018

TABLE DES MATIÈRES

APPROBATIONS	4
PRÉAMBULE	5
1. ÉNONCÉ DU PROJET ET DES OBJECTIFS GÉNÉRAUX	5
1.1. Objectifs généraux	5
1.2. Immeuble de base et portée générale des travaux	6
1.3. Aménagements réalisés par la Ville	6
1.4. Intervenants	7
1.4.1. Service de la gestion et de la planification immobilière	7
1.4.2. L'arrondissement Ville-Marie	7
1.4.3. Le lauréat de l'appel à projets	7
1.5. Coût de réalisation du projet	7
1.6. Calendrier de réalisation du projet	7
2. SITE DU PROJET ET EMPLACEMENT DU GARAGE SATELLITE	8
2.1. Le site du projet	8
2.2. Emplacement du garage satellite	8
3. CRITÈRES GÉNÉRAUX DE RÉALISATION	8
3.1. Appel à projets Réinventer Cities Montréal de C-40	8
3.2. Critères généraux de performance	8
3.3. Coordination avec l'Arrondissement	8
3.4. Développement durable Certification LEED	9
3.5. Conformité aux codes et règlements	9
3.6. Exploitation et entretien	9
4. EXIGENCES FONCTIONNELLES	9
4.1. Organisation générale du garage satellite	9
4.2. Espaces et superficies	9
4.3. Accès et circulations	10
4.3.1. Accès et circulation des véhicules	10
4.3.2. Véhicule ayant accès aux espaces de ravitaillement et de recharge	10
4.3.3. Véhicule pour le remplissage du réservoir de saumure	11
4.3.4. Accès et circulation piétonnière	11
5. PORTÉE DES TRAVAUX ET EXIGENCES TECHNIQUES	12
5.1. Généralités	12
5.2. Travaux inclus	12
A. Infrastructure	12
B. Superstructure et enveloppe	13
C. Aménagements intérieurs	17
D. Services	18
E. Équipement et ameublement « hors contrat »	20

PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE
Construction d'un garage satellite des travaux publics
Arrondissement Ville-Marie

21 décembre 2018

F.	Construction spéciale et démolition.....	20
G.	Aménagement de l'emplacement.....	20

ANNEXES

- 1. ZONE D'IMPLANTATION PROJETÉE**
- 2. PLAN DES AMÉNAGEMENTS DU GARAGE SATELLITE**
- 3. TABLEAU SOMMAIRE DES ESPACES ET DES SUPREFCIES**

PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE
Construction d'un garage satellite des travaux publics
Arrondissement Ville-Marie
21 décembre 2018

APPROBATIONS

Date d'émission : **21 décembre 2018**

Révisions :

Approuvé par : _____, le _____

Mme Jabiz Sharifian, ing. MSc, D.Econ, PMP
Chef de division
Division des programmes
Direction de la gestion de projets immobiliers
Service de la gestion et de la planification immobilière
Ville de Montréal

Approuvé par : _____, le _____

Travaux publics Ville-Marie

PRÉAMBULE

La Ville exige d'inclure au projet du Finaliste de l'appel à projets Reinventing cities Montréal du C-40 un espace dédié à un garage satellite des travaux public de l'arrondissement Ville-Marie. Cet espace comprendra un entrepôt à saumure (chlorure de sodium) et permettra d'accueillir des véhicules de voirie pour des opérations de recharge électrique et de remplissage de saumure.

Ce programme fonctionnel et technique (PFT), décrit les besoins de la Ville pour que le Finaliste puisse intégrer les aménagements de base (base building) de ces espaces à sa proposition de projet. Il comprend principalement les informations suivantes :

Énoncé du projet et des objectifs généraux

Besoins fonctionnels :

- Description générale des besoins et du contexte de réalisation
- Descriptions des exigences fonctionnelles applicables aux espaces ainsi qu'accès et circulations
- Tableau des espaces et des superficies

Exigences techniques :

- Portée des travaux inclus au projet du Finaliste
- Exigences techniques applicables aux différents systèmes, basées sur l'organisation Unifomat II.

1. ÉNONCÉ DU PROJET ET DES OBJECTIFS GÉNÉRAUX

1.1. Objectifs généraux

L'Arrondissement Ville-Marie exige d'inclure au programme de l'appel à projets un garage satellite de la cour de services principale située au 1455 de la rue Bercy et qui regroupe la majeure partie de ses activités.

Étant donné que des activités de déglacage à la saumure sont prévues sur un tronçon important de la rue Sainte-Catherine de l'arrondissement Ville-Marie, un garage satellite des travaux publics sera nécessaire pour desservir ce secteur.

Tous les espaces du garage satellite seront protégés et accessibles directement à partir de la rue Nazareth. La proposition du Finaliste devra comprendre les espaces et les infrastructures nécessaires pour permettre à la Ville d'y aménager des locaux et équipements qui répondent à ses besoins. Les propositions devront entre-autres assurer une circulation fluide et sécuritaire des véhicules, des espaces permettant les opérations prévues, une structure adaptée aux poids des véhicules et des infrastructures électromécaniques suffisante pour les besoins du garage satellite.

Le garage satellite comprendra les principaux espaces suivants :

- Local d'entreposage de la saumure
- Emplacement pour le ravitaillement en saumure d'un (1) véhicule de type C (3,5 m x 10 m x 5,5m de hauteur)
- Emplacement pour le stationnement, l'entretien mineur et éventuellement la recharge électrique de deux (2) véhicules de type C (3,5 m x 10 m x 5,5m de hauteur)
- Salle de repos et salle de toilette pour le personnel
- Local technique dédié aux besoins spécifiques du garage satellite.

- Emplacement pour un transformateur servant aux bornes de recharges électriques rapides
- Aires de circulation protégées permettant aux véhicules de manœuvrer à l'intérieur d'une aire abritée, sans devoir faire marche arrière.
- Espace de stationnement extérieur sur rue pour le véhicule d'approvisionnement en saumure.

Chacun de ces espaces sont décrits au TABLEAU SOMMAIRE DES ESPACES ET DES SUPERFICIES joint en annexe.

1.2. Immeuble de base et portée générale des travaux

Le projet du Finaliste comprendra les éléments de base du bâtiment (base building). La Ville complètera les installations en construisant les aménagements intérieurs et la distribution des systèmes électromécaniques. Les éléments de base, qui font l'objet du présent PFT, comprennent principalement les travaux suivants :

- Structure sous le garage satellite ayant la capacité de porter les charges prévues et munies des systèmes d'étanchéité et d'isolation nécessaires
- Structure couvrant l'ensemble du garage satellite assurant une protection contre les intempéries.
- Enveloppe, incluant les murs extérieurs, les portes et fenêtres, les ouvertures de ventilation et les toitures, possédant les caractéristiques permettant de chauffer et de ventiler les parties chauffées du garage satellite (Voir TABLEAU SOMMAIRE DES ESPACES ET DES SUPERFICIES), conformément aux codes et normes applicables et aux exigences de performance de l'appel à projets.
- Alimentation en eau suffisante pour les besoins du garage satellite.
- Collecteurs des drainages sanitaires et pluviaux permettant de raccorder le réseau du garage satellite.
- Distribution de base du système de protection incendie
- Services électriques nécessaires pour alimenter les systèmes du garage satellite, les équipements de chauffage et les installations de recharges de véhicules électriques.

La portée des ouvrages inclus au projet du Finalistes est présentée de façon plus complète au point 5 pour chacun des systèmes du bâtiment.

1.3. Aménagements réalisés par la Ville

À titre indicatif, les travaux qui seront réalisés par la Ville pour l'aménagement du garage satellite comprennent principalement les travaux suivants :

- Construction des murs et cloisons à l'intérieur du secteur du garage satellite.
- Construction des portes piétonnières et véhiculaires intérieures.
- Construction des finis intérieurs
- Fourniture et installation des équipements et accessoires intérieurs
- Distribution des systèmes électromécaniques à l'intérieur du secteur du garage satellite.

1.4. Intervenants

1.4.1. Service de la gestion et de la planification immobilière

Rôle : Bailleur de fond du projet d'aménagement intérieur de la propriété superficière. Le Service de la gestion et de la planification immobilière (SGPI) sera le représentant exécutif du propriétaire, la Ville de Montréal. La personne en charge du projet pour le SGPI sera la seule autorisée à approuver le développement du projet et à approuver les modifications aux objectifs, aux critères de conception et à la portée des travaux. Le SGPI sera aussi responsable de la propriété superficière.

1.4.2. L'arrondissement Ville-Marie

Rôle : Occupant de la propriété superficière
Le service des travaux publics de l'Arrondissement occupera le garage satellite. Les représentants du service seront impliqués à ce titre lors de la planification détaillée des aménagements, de leur coordination et de leur réalisation.

1.4.3. Le Signataire du Projet lauréat de l'appel à projets

Rôle : Développement du projet lauréat
Le Signataire sera responsable de la réalisation complète de son projet selon les règles et ententes du Règlement de l'appel à projets.

1.5. Coût de réalisation du projet

Tous les coûts des structures, infrastructures et services décrits au présent programme seront à la charge du Signataire.

1.6. Calendrier de réalisation du projet

Le Signataire sera responsable d'établir le calendrier du projet, conformément au Règlement de l'appel à projet. Il devra planifier la réalisation du projet en considérant les exigences suivantes :

- Le Signataire devra aviser la Ville du moment où celle-ci pourra avoir accès au secteur du garage satellite pour réaliser ses travaux. Considérant que la Ville ne sera en aucun temps maître d'œuvre du projet au sens de la CNESST, les travaux effectués par la Ville devront être circonscrits clairement et ne pas interférer avec les autres travaux du projet d'ensemble.
- Tous les travaux réalisés par le Signataire ayant un impact sur la construction du garage satellite seront réalisés après la coordination technique et la planification détaillées du garage satellites par l'Arrondissement.

2. SITE DU PROJET ET EMBLEMEMENT DU GARAGE SATELLITE

2.1. Le site du projet

Les conditions du site de l'ensemble du projet sont décrites au Règlement de l'appel à projets ReInventing Cities Montréal de C-40.

2.2. Emplacement du garage satellite

L'espace occupé par le garage satellite devra obligatoirement être accessible directement à partir de la rue Nazareth pour les accès et sortie des véhicules et des piétons. En conséquence, le garage devrait occuper une espace au niveau de la chaussée, le long de cette rue ou accessible à partir de cette rue.

Si le Signataire prévoit dédier un espace ne donnant pas directement sur la rue pour le garage, il devra inclure dans sa proposition toutes les aires de circulations intérieures des véhicules et des piétons reliant la rue Nazareth à cet espace.

La zone d'implantation projetée pour le garage satellite est illustrée à l'annexe I.

3. CRITÈRES GÉNÉRAUX DE RÉALISATION

3.1. Appel à projets ReInventing Cities Montréal de C-40

Tous les critères généraux de réalisation applicables au programme de l'appel à projets s'appliquent aussi aux ouvrages décrits au présent programme.

3.2. Critères généraux de performance

La proposition du Finaliste devra respecter les critères généraux suivants :

- Assurer des opérations fonctionnelles du garage satellite et fournir des installations salubres et sécuritaires aux travailleurs de la Ville de Montréal ainsi qu'aux résidents du projet.
- Assurer une cohabitation harmonieuse des opérations du garage satellite avec les autres usages du projet, notamment les espaces résidentiels.
- Minimiser les nuisances visuelles et sonores engendrées par les opérations du garage satellite sur les occupations voisines.
- Réduire les charges de chauffage et de climatisation des espaces intérieurs du garage satellite.
- Assurer une ventilation naturelle pour les aires de circulation protégées du garage satellite.
- Assurer un éclairage naturel pour la salle de repos du garage satellite.

3.3. Coordination avec l'Arrondissement

Lors de la planification détaillée et de la réalisation des ouvrages, le Signataire devra coordonner en détail ses travaux avec ceux réalisés par l'Arrondissement pour l'aménagement du garage satellite. Cette coordination assurera que les éléments construits par le Signataire répondent aux exigences du présent programme et permettent à l'Arrondissement de compléter l'ouvrage selon ses besoins.

Sans s'y limiter, la coordination portera sur les éléments suivants situés dans l'emprise du garage satellite :

PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE
Construction d'un garage satellite des travaux publics
Arrondissement Ville-Marie
21 décembre 2018

- Construction des fondations périphériques et sous les cloisons intérieures du garage.
- Construction des dalles inférieures et des dalles de plancher structurales sous le garage satellite, incluant les pentes de drainage et les drains de sol.
- Construction des dalles de plancher et de toiture au-dessus du garage satellite, incluant la position des colonnes.
- Construction des murs extérieurs séparant le garage satellite de la rue incluant les portes piétonnières, portes montantes, persiennes et autres ouvertures desservant le garage satellite.

3.4. Développement durable et Certification LEED

De façon générale, la Ville de Montréal vise la certification LEED de niveau OR pour tous les bâtiments neufs qu'elle construit et vise l'application systématique des principes du développement durable pour toutes ses installations. Dans le cadre du présent projet, la certification applicable au projet sera celle proposée par le Signataire pour l'ensemble du projet.

3.5. Conformité aux codes et règlements

De façon générale, les parties de l'immeuble de base abritant le garage satellite devront respecter tous les codes et normes applicables et permettre aux aménagements qui seront réalisés par la Ville de s'y conformer.

Plus spécifiquement, les aménagements du garage devront respecter les normes suivantes :

- Code de construction du Québec – Chapitre 1, Bâtiment et Code national du bâtiment – Canada 2005 (modifié)

La conformité au CNB doit, sans s'y limiter, assurer le respect des exigences suivantes :

- Fournir les issues et parcours d'accès à l'issue conformes pour tous les espaces du garage satellite.
- Fournir les séparations exigées entre l'usage du garage satellite et les usages voisins, incluant les usages situés au-dessus du garage.

3.6. Exploitation et entretien

De façon générale, les ouvrages devront être conçus pour faciliter l'exploitation et l'entretien des systèmes et de leurs composantes par le personnel de l'arrondissement. Les dégagements et accès aux équipements devront être suffisants pour être fonctionnels, sécuritaires et conformes aux exigences de la CNESST.

4. EXIGENCES FONCTIONNELLES

4.1. Organisation générale du garage satellite

Le garage satellite sera aménagé dans un espace intérieur qui contiendra toutes ses activités, incluant les circulations véhiculaires, à l'exception du stationnement extérieur des véhicules qui serviront au remplissage du réservoir de saumure.

L'espace du garage satellite sera accessible à partir de la rue de Nazareth.

4.2. Espaces et superficies

Le garage satellite couvrira une superficie intérieure de $\pm 1\,165\text{ m}^2$ qui comprendra les espaces décrits au TABLEAU SOMMAIRE DES ESPACES ET DES SUPERFICIES, présenté en annexe. Les espaces décrits seront aménagés par la Ville, toutefois, l'immeuble de base

devra permettre ces aménagements en respectant les exigences fonctionnelles décrites ci-dessous.

Le **TABLEAU SOMMAIRE DES ESPACES ET DES SUPERFICIÉS** précise les informations suivantes pour chaque espace :

- Identification des espaces
- Description générale
- Configuration
- Accès
- Équipements
- Températures d'utilisation
- Hauteur libre minimale
- Superficies

Les espaces de ravitaillement en saumure et les espaces de recharge électrique auront des dimensions minimales de 3,5 m de largeur, 10,5 m de longueur et 5,5 m de hauteur.

4.3. Accès et circulations

4.3.1. Accès et circulation des véhicules

Les véhicules du service de voirie de l'arrondissement devront accéder au garage satellite par la rue de Nazareth et en ressortir sur la même rue. Ces circulations devront respecter les contraintes de sécurité et de circulation applicables à des entrées et sorties de véhicules, et plus spécifiquement les exigences suivantes :

- Entrées et sorties en marche avant pour les véhicules
- Entrées et sorties à au moins 15 mètres d'une intersection
- Entrées et sorties contrôlées par des portes montantes

À l'intérieur du garage satellite, les véhicules devront pouvoir effectuer toutes les manœuvres normales en marche avant, incluant l'accès aux espaces de recharge ou de ravitaillement et la sortie vers la rue.

4.3.2. Véhicule ayant accès aux espaces de ravitaillement et de recharge

Les véhicules qui auront accès aux espaces de ravitaillement en saumure et aux espaces de recharge électrique auront les caractéristiques suivantes :

- Véhicules de classe C selon les standards de la Ville. (Voir normes d'allocation des espaces de stationnement en Annexe)
- Véhicules ayant les dimensions maximales suivantes :
 - Longueur hors tout : 8,7 m
 - Largeur hors tout : 3,1 m
 - Largeur de voie des essieux : 2,4 m
 - Hauteur : 4,15 m

4.3.3. Véhicule pour le remplissage du réservoir de saumure

Un véhicule qui servira au remplissage du réservoir de saumure doit avoir accès au site pour le remplissage du réservoir de saumure. Cet accès doit respecter les exigences suivantes :

- Emplacement pour le stationnement du véhicule peut être sur rue ou dans le garage satellite
- Emplacement pour le stationnement du véhicule à au plus 5 mètres de l'entrepôt à saumure

4.3.4. Accès et circulation piétonnière

Sauf circonstances particulières, l'accès au garage satellite sera limité aux employés municipaux. Par conséquent, tous les murs extérieurs de l'espace occupé par le garage satellite devront être des murs fermés ou des grillages ou persiennes empêchant l'accès au public.

Les employés accéderont généralement aux espaces intérieurs à bord de leur véhicule de service en utilisant les portes montantes. Une fois dans le garage, ils auront accès aux espaces de service et de repos. Les accès piétonniers doivent respecter les exigences suivantes :

- Parcours de circulation balisé d'au moins 1100 mm de largeur
- Un accès piétonnier direct à partir de la voie publique à l'entrepôt à saumure sera aménagé.
- Portes d'issues à partir des aires de circulation intérieures respectant les exigences du CNB concernant les distances de parcours.

5. PORTÉE DES TRAVAUX ET EXIGENCES TECHNIQUES

5.1. Généralités

Les travaux inclus au projet de l'immeuble de base sont présentés ci-dessous selon la norme Uniformat II. Cette liste vise à préciser la portée générale des travaux inclus au projet de l'immeuble de base et les performances exigées pour les systèmes. Elle n'est pas nécessairement exhaustive et le projet devra comprendre tous les travaux nécessaires pour permettre à la Ville de construire des aménagements fonctionnels, conformes, salubres et sécuritaires.

5.2. Travaux inclus

Sauf indication contraire, tel qu'une mention « hors contrat », tous les ouvrages nommés ou décrits dans la portée des travaux présentée ci-dessous sont inclus au projet du Signataire et seront construits à ses frais.

Les travaux spécifiquement identifiés comme étant « hors contrat » seront réalisés par la Ville, à ses frais.

A. Infrastructure

A10 Fondations

A1010 Fondations standard

Fondation sous les murs extérieurs.

Fondation sous les murs et cloisons intérieures en considérant que ces murs et cloisons seront en blocs de béton de 190 mm d'épaisseur.

En l'absence d'un niveau de plancher sous l'emprise du garage satellite, prévoir des fondations d'une profondeur suffisante pour éviter les effets néfastes du gel.

A1020 Fondations spéciales

Si le rapport d'étude géotechnique le recommande, utiliser des pieux pour l'appui de la structure.

A1030 Dalles inférieures

En l'absence d'un niveau de plancher sous l'emprise du garage satellite, la composition des dalles inférieures seront les suivantes :

Sous les aires de circulation protégées :

- Fondation granulaire à partir du sol naturel. Le rapport d'étude géotechnique devra faire une recommandation à ce sujet, en considérant les charges d'une circulation lourde.
- Dalle de béton en pente supportant une charge d'occupation de 12 kPa incluant bassins de captation et ouvertures pour le drainage. La classe d'exposition du béton devra être conforme à la norme CSA A23.1 et tenir compte de la présence d'eau salée. Les éléments d'armature doivent être galvanisés à chaud.
- Revêtement bitumineux pour circulation lourde d'au moins 64 mm d'épaisseur.

Sous les emplacements de recharge et de ravitaillement des véhicules (garage) et entrepôt de saumure :

PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE
Construction d'un garage satellite des travaux publics
Arrondissement Ville-Marie
21 décembre 2018

- Fondation granulaire à partir du sol naturel. Le rapport d'étude géotechnique devra faire une recommandation à ce sujet, en considérant les charges d'une circulation lourde.
- Dalle de béton en pente supportant une charge d'occupation de 12 kPa incluant bassins de captation et ouvertures pour le drainage.
- Membrane d'étanchéité en bitumé élastomère appliquée à chaud.
- Chape de béton d'au moins 100 mm d'épaisseur.

Sous les autres locaux :

- Fondation granulaire à partir du sol naturel. Le rapport d'étude géotechnique devra faire une recommandation à ce sujet, en considérant les charges normales d'occupation.
- Dalle de béton sans pente supportant une charge d'occupation de 4,8 kPa.

A20 Construction du sous-sol

A2010 Excavation de sous-sol

Selon le Signataire.

A2020 Murs de sous-sol

Selon le Signataire.

B. Superstructure et enveloppe

B10 Superstructure

B1010 Construction de planchers au niveau du garage satellite

Construire les planchers en assurant que les niveaux finis des systèmes permettent l'accès des véhicules à partir du niveau de la rue et de façon à ce que les emplacements de recharge et de ravitaillement ainsi que les autres locaux soient au niveau des points hauts des aires de circulation.

En présence d'un niveau de plancher sous l'emprise du garage satellite, la composition des dalles inférieures seront les suivantes :

Sous les aires de circulation intérieures :

- Dalle structurale avec pentes, supportant une charge d'occupation 12 kPa. La classe d'exposition du béton devra être conforme à la norme CSA A23.1 et tenir compte de la présence d'eau salée. Les éléments d'armature doivent être galvanisés à chaud.
- Membrane d'étanchéité en bitumé élastomère appliquée à chaud.
- Si nécessaire selon les performances attendues et les usages situés en dessous, isolant rigide de résistance à la compression de 415kPa (60psi), d'épaisseur suffisante en considérant que l'espace de l'aire de circulation ne sera pas chauffé.
- Dalle de béton flottante d'au moins 100 mm d'épaisseur
- Revêtement bitumineux pour circulation lourde d'au moins 64 mm d'épaisseur.

Sous les emplacements de recharge et de ravitaillement des véhicules (garage) et entrepôt de saumure :

PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE

Construction d'un garage satellite des travaux publics

Arrondissement Ville-Marie

21 décembre 2018

- Dalle structurale avec pentes, supportant une charge d'occupation 12 kPa. La classe d'exposition du béton devra être conforme à la norme CSA A23.1 et tenir compte de la présence d'eau salée. Les éléments d'armature doivent être galvanisés à chaud.
- Membrane d'étanchéité en bitumé élastomère appliquée à chaud
- Chape de béton d'au moins 100 mm d'épaisseur.

Sous les autres locaux :

- Dalle structurale sans pente, supportant une charge d'occupation de 4,8 kPa.

Dans tous les cas, les dalles structurales devront supporter le poids propre de la composition totale et des réservoirs en plus des charges d'occupation mentionnée ci-haut.

B1010 Construction de planchers

Planchers au-dessus du garage satellite

- Construire les planchers en assurant que les aires de circulations de véhicules soient libres de colonnes.

B1020 Construction de toitures

Toitures au-dessus du garage satellite

- Construire les toitures en assurant que les aires de circulations de véhicules soient libres de colonnes.

B20 Enveloppe extérieure

B2010 Murs extérieurs

- Afin d'assurer la ventilation naturelle des aires de circulation protégées, au moins 25% de la superficie des murs extérieurs des aires de circulation protégées devra être ouverte sur l'extérieur. Ces ouvertures devront être munies de persiennes ou de grillages de façon à empêcher les intrusions dans les espaces du garage.
- Persiennes ou grillages résistant à l'intrusion et agencés au traitement extérieur du projet d'ensemble.
- Les murs extérieurs des espaces chauffés du garage satellite seront minimalement conformes aux exigences du CMNÉB version 2017.
- Valeur isolante des murs conforme aux stratégies énergétiques retenues par le Signataire.
- Revêtement extérieur selon projet d'ensemble

B2020 Fenêtres extérieures (Voir aussi B3020)

- Fenêtres avec parties ouvrantes et système de contrôle des insectes
- Modèle de fenêtre conforme aux exigences du CMNÉB version 2017
- Performance des fenêtres conforme aux stratégies énergétiques retenues par le Signataire.
- Assurer éclairage naturel et vues sur l'extérieur pour la salle de repos

B2030 Portes extérieures

Portes piétonnières

- Portes disposées de façon à assurer la conformité des espaces intérieurs du garage aux exigences d'évacuation et d'issues des codes et règlements applicables. Un minimum de deux (2) portes d'issue doivent être prévues pour le garage satellite. Les portes montantes ne peuvent pas servir de portes d'issue.
- Portes et cadres en acier isolés munis de bris thermiques
- Portes en tôle d'acier de 1,6 mm d'épaisseur (calibre 16) avec galvanisation d'épaisseur G90, âme en mousse de polyuréthane
- Cadres en tôle d'acier de 2,0 mm d'épaisseur (calibre 14), avec galvanisation d'épaisseur G90, rempli d'isolant de polyuréthane.
- Quincaillerie de grade 1, compatible avec les systèmes de clés ABLOY de la Ville de Montréal

Portes montantes

- Portes robustes, pour usage intensif
- Portes montantes de type industriel, avec sections vitrées entre 600 mm et 2 400 mm de hauteur
- Vitrage trempé, scellé et performant
- Portes d'acier isolées (RSI minimal 2,8) ou portes d'aluminium
- Dimensions minimales :
 - Largeur : 4,8 m
 - Hauteur : 4,3m
- Quincaillerie
 - La quincaillerie doit être de type industriel extra-robuste renforcée avec mécanisme d'équilibrage à ressorts torsion
 - Le rail de guidage doit avoir 75mm de largeur et 2,8mm d'épaisseur, et être fait d'acier galvanisé Z275. Les rails verticaux doivent être soudés sur les supports et façonnés pour un mouvement de type «à surélévation» et montés de façon inclinée pour une meilleure étanchéité.
 - Le fer angle continu doit avoir les dimensions suivantes : 114mm x 38mm, par 2,8mm d'épaisseur (calibre 12). Il doit être en acier galvanisé Z275 et soudé aux rails verticaux.
 - Le mécanisme de levage doit être du type à ressorts de torsion galvanisé de type hélicoïdaux trempé dans l'huile et d'une durée de vie de 100 000 cycles, comportant toutes les pièces et accessoires nécessaires au montage et calculé en fonction du poids de la porte. Le rapport CRT doit être fourni avec les dessins d'atelier. L'arbre de tête doit avoir 32mm de diamètre. Les plaques de support intermédiaires doivent être en nombre suffisant pour supporter les ressorts de torsion et le poids de la porte.
 - Les roulettes pour charnières doivent être faites en acier galvanisé et être laminées à froid. Le laminage doit avoir 1,11mm d'épaisseur.

PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE
Construction d'un garage satellite des travaux publics
Arrondissement Ville-Marie
21 décembre 2018

- La plaque d'appui avec coussinets doit être en acier de 6,4mm d'épaisseur avec élément d'embase boulonné aux plaques.
- Les supports de galet doivent être en acier galvanisé, avoir une épaisseur minimum de 2,5mm et être robustes et ajustables.
- Les charnières doivent être en acier galvanisé Z275 de 5mm d'épaisseur, numérotées en indiquant la graduation pour assurer l'étanchéité au jambage. Prévoir des charnières doubles.
- Toutes les ferrures doivent être zinguées à au moins 300g/m2, conformément à la norme ACNOR G164-M1981.
- Mécanisme d'ouverture motorisé
 - Tous les raccords et boîtiers de commande résistants à l'eau selon la norme NEMA-4
 - Mécanisme d'ouverture par télécommande, un panneau de contrôle à l'intérieur du garage satellite et trois (3) dispositifs de commande à distance pour installation dans les véhicules du garage.
 - Boîtier de commande intérieurs munie de trois (3) boutons (ouvrir, fermer, arrêt)
 - Boîtier de commande extérieur actionnable à clé (Abloy) permettant d'ouvrir la porte seulement.
 - Contrôle de porte munie d'une minuterie pour refermer chacune des portes après un certain délai (le délai doit être ajustable de 1 à 3 minutes)
 - Dispositif d'arrêt de fermeture automatique avec deux détecteurs installés en trapèze
 - Dispositif pneumatique d'arrêt de sécurité au bas des portes
 - Protectors de rails d'au moins 1 500mm de hauteur
- Spécification des mécanismes d'ouverture des portes de garage :
 - contrôlés par un automate Logo Siemens # 6ED1 052-1HB00-0BA6 24 volts ac, installé à 45" du plancher;
 - deux ensembles de lumières rouges et vertes DEL (diodes électroluminescentes) 24 volts dc pour l'intérieur et l'extérieur de marque TRI LITE stop & go # SG10-24RG-LED, installés à l'extérieur des portes pour signaler la présence d'autres véhicules à l'intérieur du garage;
 - un pont de diodes pour l'alimentation des DEL intérieurs et extérieurs;
 - deux rétros réflecteurs photoélectriques de marque IMO # SQC/13-C5-LIN avec deux réflecteurs plastiques de même marque # RL110;
 - un contacteur inverseur de marque Doorlec # 37407-24ac, installé à 58" du plancher;
 - un transformateur de contrôle 600 volts à 24 volts 35va;
 - un contrôle à boutons poussoirs extérieurs (arrêt-fermé-ouvrir avec une clé) compatible avec serrure Abloy Protec;

PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE

Construction d'un garage satellite des travaux publics

Arrondissement Ville-Marie

21 décembre 2018

- un contrôle à boutons poussoirs intérieurs Nema-4, à l'épreuve des jets et giclées d'eau, de Marque Doorlec (ouvrir-fermé-arrêt), installé à 47" du plancher;
- un démarreur de moteur avec over-load de marque SquareD avec lampe témoin (voyant rouge) classe 2510, type K02C avec l'over-load du moteur (3);
- un récepteur de marque Keystone # ER294-1K une manette de marque Keystone # EX220-1K;
- un contrôleur Manaras Opéra HJ avec un moteur 600 volts triphasé 3/4 sans contrôle intérieur avec seulement que les deux interrupteurs d'ouverture et de fermeture (limit switch) et l'interlock de sécurité;
- un porte fusible accessible de l'extérieur du boîtier pour la protection du transfo de contrôle 600/24 ac avec un fusible de 2 amps max du côté 24 volts;
- les composantes de l'automate et du contacteur devront être dans un boîtier séparé à une hauteur d'environ 5 à 6 pieds;
- les boîtiers devront être en PVC étanches avec une plaque de fond en métal.
- Opérateur à 600 Volts (si disponible dans le bâtiment, sinon, 120V) 3 phases avec un cabinet de contrôle séparé mural à 1,6 mètres du sol, de type NEMA 4.

B30 Toiture

B3010 Couverture

Système de membrane et d'isolation minimalement conforme aux exigences du CMNÉB version 2017, sauf si performance supérieure prévue pour le projet d'ensemble.

B3020 Ouvertures de toit

Selon les exigences du projet d'ensemble.

C. Aménagements intérieurs

C10 Construction intérieure

C1010 Cloisons intérieures

Cloisons entre le garage satellite et les espaces adjacents

- Cloisons en maçonnerie de blocs de béton 190 mm d'épaisseur jusqu'à au moins 2 400 m de hauteur
- Revêtement résistant à l'eau tel que tôle d'acier préfinie sur les parties supérieures du côté du garage satellite
- Résistance thermique au moins 25% plus élevée que CMNÉB 2017 pour les cloisons adjacentes à des espaces non chauffés ou maintenus à une température plus élevée que les espaces du garage satellite
- Résistance acoustique assurant le confort des occupants des espaces adjacents et d'au moins ITS apparent (ASTC) 50.

Autres cloisons intérieures « Hors contrat »

C30 Finition intérieure

C3010 Finition intérieure des murs extérieurs

- Maçonnerie de blocs de béton sur au moins 2400 mm de hauteur
- Revêtement résistant à l'eau tel que tôle d'acier préfinie sur les parties supérieures

Autres finitions intérieures « Hors contrat »

C3020 Finition des planchers « Hors contrat »

C3020 Finition des plafonds « Hors contrat »

D. Services

D20 Plomberie

D2010 Appareils de plomberie

Tous les appareils de plomberie seront fournis par la Ville « hors contrat »

D2020 Réseau d'eau domestique

2 Alimentations d'eau potable

- Alimentation de 50mm de diamètre, isolée sur toute sa longueur
- Localisé à proximité du réservoir de saumure et localisé dans la salle de repos
- Protégée par un dispositif anti-retour en amont
- Mesurage de la consommation d'eau de l'espace

D2030 Réseau de drainage sanitaire

Raccordement

- Réseau de drainage sanitaire intégré à l'ensemble du bâtiment
- Drainage de surface avec fosses de captation avec T inversé dans le cas où il n'y a pas de niveau inférieur
- Drainage de surface avec drains et tuyauteries rassemblées vers un bassin de captation de solide.
- Caniveau de drainage avec grillage et captation des solides
- Prévision de drainage de cuisinette et bloc sanitaire
- Réseau d'eaux grises : Possibilité d'utiliser les eaux grises au choix du Signataire

D2040 Réseau de drainage pluvial

Drains de toiture ainsi que tout le réseau s'y rattachant

D2090 Réseau de gaz naturel

Ne s'applique pas

D30 Chauffage, ventilation et climatisation

D3010 Sources d'énergie

PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE
Construction d'un garage satellite des travaux publics
Arrondissement Ville-Marie
21 décembre 2018

- Aucune source d'énergie à base de combustibles fossiles ne sera acceptée pour les espaces du garage satellite.
- Le Signataire peut fournir l'énergie nécessaire au chauffage au moyen d'autres sources, telles que l'électricité, la géothermie, l'énergie solaire, etc...)
- D3020 Système de production de chaleur
- Capacité disponible permettant de maintenir les températures d'utilisation suivante :
- Minimum de 22°C pour tous les espaces et locaux chauffés (voir TABLEAU SOMMAIRE DES ESPACES ET DES SUPERFICIES)
- D3030 Système de refroidissement
- Salle de repos seulement, par la Ville « hors contrat ».
- D3040 Distribution CVAC « hors contrat »
- Toute la distribution à l'intérieur du secteur attribué au garage satellite, incluant les équipements, les conduits, les unités autonomes ou monoblocs, la régulation et instrumentation et les essais et réglages, sera effectuée par la Ville « hors contrat »
- D3090 Autres systèmes ou équipements CVAC
- Ouvertures en façade ou en toiture pour permettre une amenée d'air et d'évacuation de 8 500 m³/h (5 000 cfm) à une vitesse maximale de 4 m/s (800 ppm) plus une capacité additionnelle de 10%.
- autres éléments nécessaires pour protéger les ouvertures des éléments extérieurs et pour les intégrer à l'enveloppe.
- D40 Protection incendie
- D4010 Système de gicleurs
- Système complet desservant tous les espaces intérieurs et extérieurs couverts, selon la norme NFPA 13 et autres applicables
- Système à sec pour les aires de circulations protégées et non chauffées
 - Système sous pression pour les espaces chauffés
 - Réseau de têtes adaptés aux aménagements des espaces du garage satellites
 - Raccord au système d'alarme incendie de l'édifice
- D4020 Canalisation et robinet d'incendie
- Système conforme, si exigé par le CNB
- D4030 Accessoires de protection incendie
- Système conforme, si exigé par le CNB
- Soupape de supervision pour toute la zone
- Extincteurs portatifs, tel qu'exigé par le CNB
- D50 Électricité
- D5010 Service et distribution électrique
- Alimentation principale 600 V, 3ph. 4F d'une capacité de 400 A

PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE
Construction d'un garage satellite des travaux publics
Arrondissement Ville-Marie
21 décembre 2018

Raccord pour alimentation d'urgence de même capacité provenant d'une source mobile extérieure.

Mesurage séparé pour le garage satellite

D5020 Éclairage et distribution secondaire

Sauf pour les éléments suivants, tout l'éclairage et la distribution secondaire sera réalisé par la Ville « hors contrat »

Partie par le Signataire

- Prises extérieures pour entretien à proximité de chacune des portes montantes
- Éclairage extérieur à proximité des portes montantes et piétonnières
- Toutes les sources d'éclairage seront de type DEL

D5030 Communication et sécurité

Système de détection et d'alarme incendie, selon exigences CNB pour tout le bâtiment, avec zone distincte désignée pour le garage satellite

Panneau secondaire pour raccordement des éléments du système d'alarme du garage satellite.

Éléments du système d'alarme du garage à partir du panneau secondaire « hors contrat »

E. Équipement et ameublement « hors contrat »

Tous les équipements et ameublement seront fournis par la Ville « hors contrat »

Équipements

F. Construction spéciale et démolition

Ne s'applique pas

G. Aménagement de l'emplacement

G10 Préparation de l'emplacement selon exigences de l'appel à projets

G20 Amélioration de l'emplacement

G2010 Chaussée extérieure

Construction de sections de chaussée nécessaires à l'accès universel aux issues (selon concept)

Construction de sections de chaussée nécessaires à l'accès véhiculaire au garage satellite (selon concept)

G2020 Aire de stationnement

Non exigé

G2030 Surfaces piétonnières

Trottoirs, rampes et escaliers desservant les accès

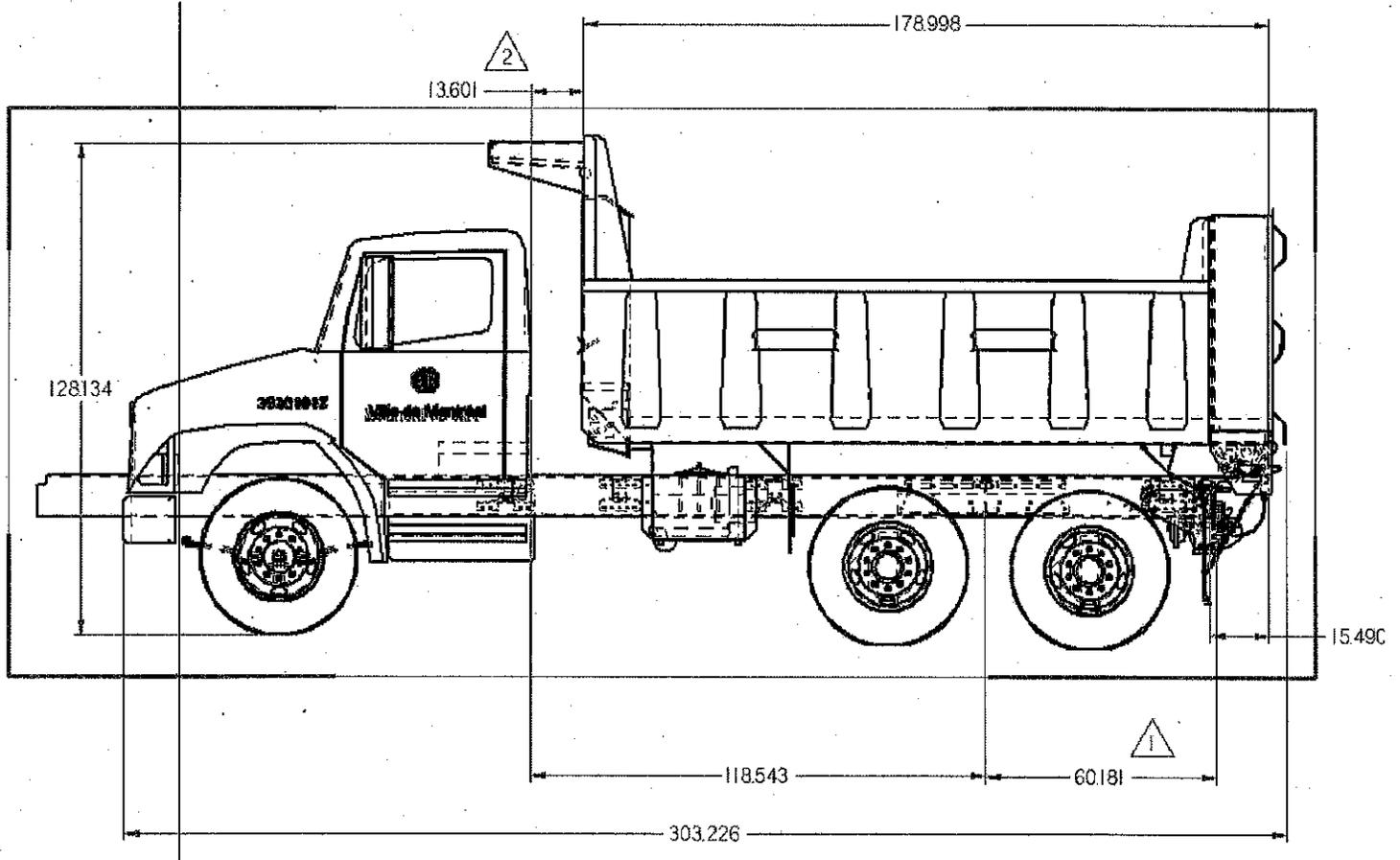
SPÉCIFICATIONS SUR LES CAMIONS

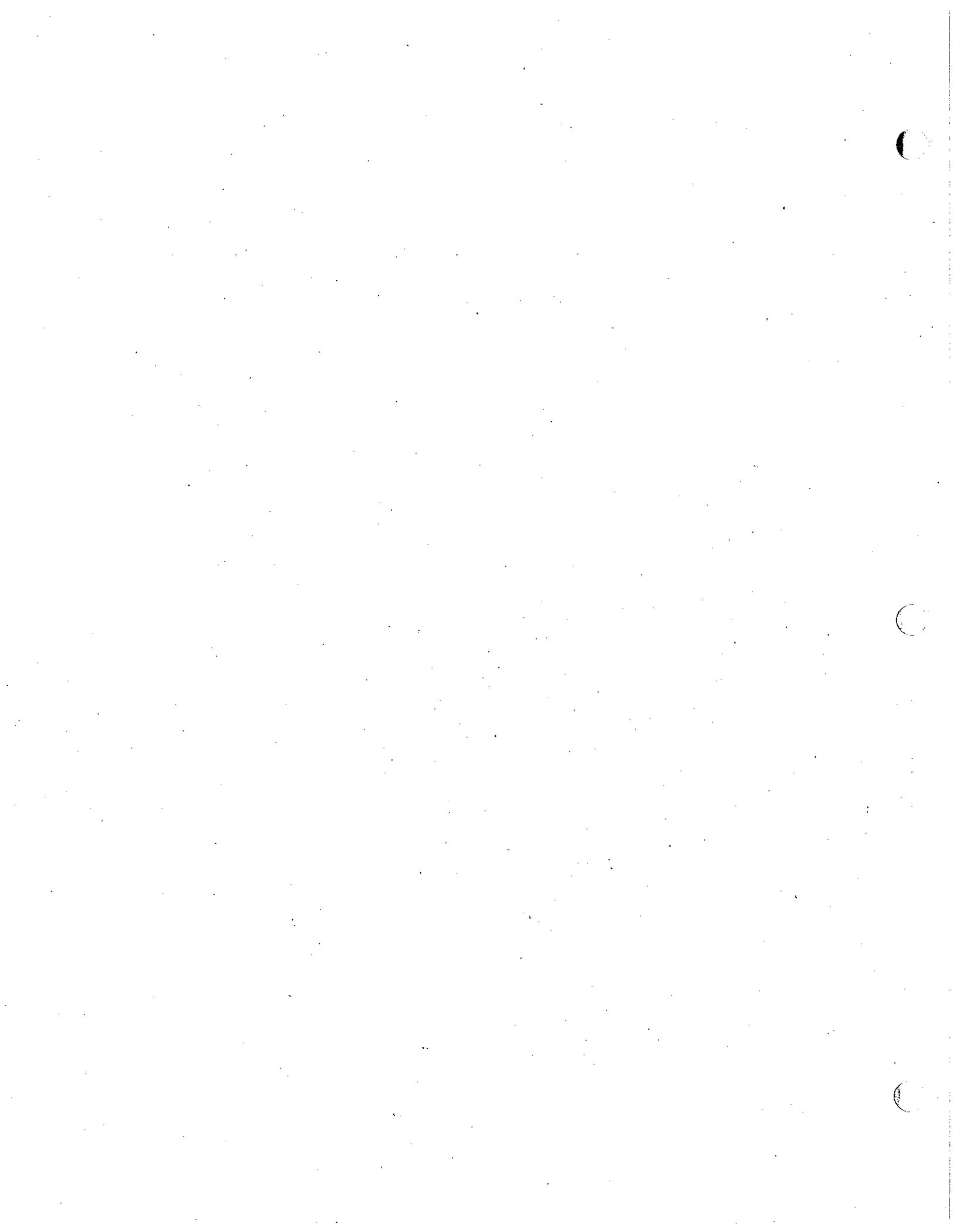
À noter que les mesures suivantes sont en pouces :

Hauteur: 128 3,25 m

Longueur: 303

Largeur: 99





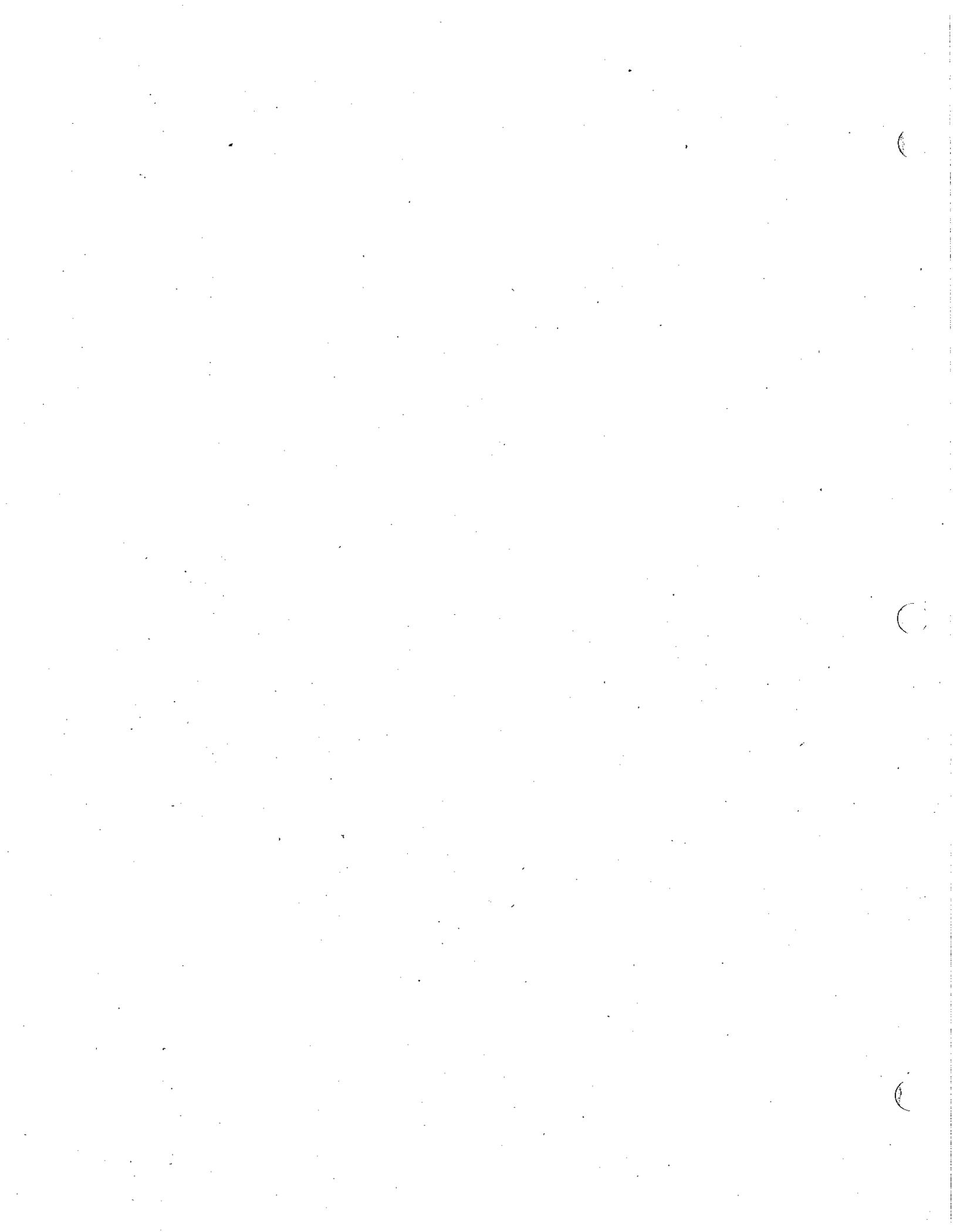
Ville de Montréal
Construction d'un garage satellite des travaux publics

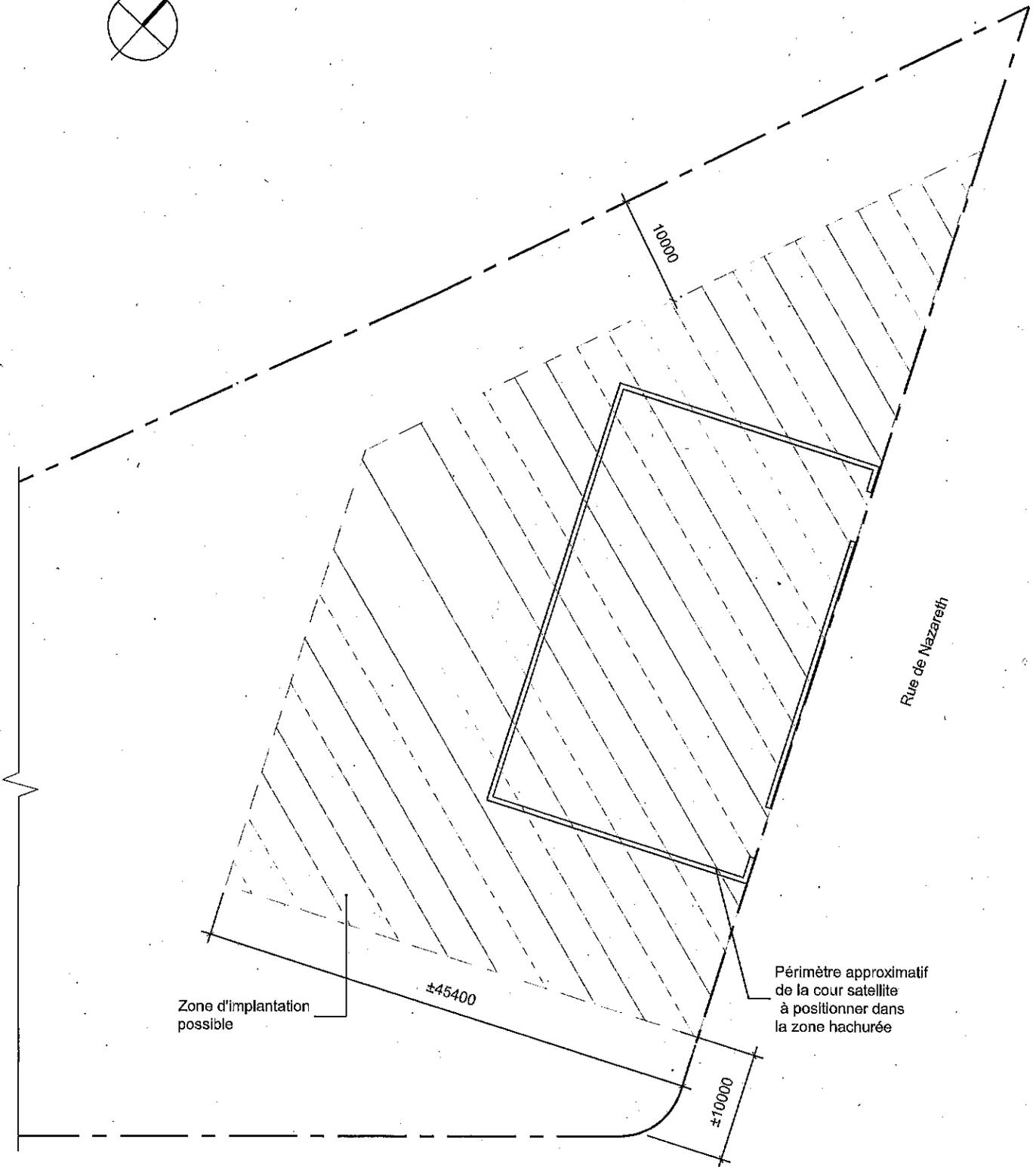
TABLEAU SOMMAIRE DES ESPACES ET DES SUPERFICIES

2018-12-21

Espaces intérieurs		Configuration		Accès		Équipements par Ville		Équipements par Sigmataire		Conditionnement		Hauteur libre n°		Nb		m²	
No	Identification	Description	Configuration	Accès	Équipements par Ville	Équipements par Sigmataire	Conditionnement	Hauteur libre n°	Nb	m²							
1	Espace de saumurage	Espace fermé dédié au réservoir de saumurage.	Permettant le dégagement minimum de 2000mm en tout point autour du réservoir.	Accès piétonnier direct à partir de l'extérieur Accès piétonnier direct à partir de l'aire de ravitaillement. Accès de 4300 x 4300mm pour l'installation et le remplacement du réservoir.	Réservoir à saumurage de 2200mm de diamètre et 2200mm de hauteur Douche oculaire Robinet d'arrosage	Aménagé d'eau potable Drainage au sol avec bassin de rétention	Espace tempéré, maintenu à au moins 5°C en tout temps	3,5	36	1	36						
2	Espace de ravitaillement des véhicules en saumurage	Espace de stationnement dédié au remplissage en saumurage d'un véhicule de classe C, peut être communiqué avec les autres espaces de stationnement pour véhicules	Permettant le dégagement d'au moins 1200mm à l'avant, à l'arrière et sur les côtés du véhicule et dégagement d'au moins 2500mm du côté des équipements de ravitaillement	A partir des aires de circulation intérieures permettant les manœuvres d'entrée de de sortie en marche avant. Portes montantes de 4200 x 4200mm.	Dévidoir pour boyau de remplissage Boyau d'arrosage	Caniveau de drainage sous le véhicule	Espace chauffé à au moins 20°C en tout temps pour permettre le dégivrage des camions	5,5	80	1	80						
3	Espace de recharge électrique	Espace de stationnement dédié à la recharge des véhicules électriques, peut être communiqué avec l'espace de ravitaillement en saumurage	Permettant le dégagement d'au moins 1200mm à l'avant, à l'arrière et sur les côtés du véhicule	A partir des aires de circulation intérieures permettant les manœuvres d'entrée de de sortie en marche avant. Portes montantes de 4200 x 4200mm.	Borne de recharge électrique Boyau d'arrosage	Caniveau de drainage sous le véhicule	Espace chauffé à au moins 20°C en tout temps pour permettre le dégivrage des camions	5,5	68	2	136						
4	Salle de repos	Local servant à la pause des employés du garage satellite	Permet l'installation d'une table pour quatre (4) personnes et d'un petit comptoir à café. Munie de fenêtres extérieures	Accès piétonnier à partir des espaces de stationnement des véhicules	Comptoir de 1500mm avec évier, armoires hautes et petit réfrigérateur	Drainage sanitaire	Espace chauffé et climatisé selon les normes applicables	2,4	12	1	12						
5	Salle de toilette	Salle de toilette pour les employés du garage satellite	Salle de toilette à accès universel	Porte piétonnière à partir de la salle de repos ou à partir des espaces de stationnement des véhicules	Grand lavabo pour lavage des mains et toilette à fixation murale	Drainage sanitaire	Espace chauffé et climatisé selon les normes applicables	2,4	4	1	4						
6	Local technique	Local pour les panneaux électriques et équipements de communication dédiés au garage satellite	Permettant les dégagements exigés par les codes	Porte piétonnière à partir des espaces de stationnement des véhicules ou de l'aire de circulation	Équipements électriques	Drain de plancher/Entrée électrique	Espace tempéré, maintenu à au moins 5°C en tout temps	2,4	15	1	15						
7	Aires de circulation protégées	Aire de circulation protégée des intempéries devant accès, pour les véhicules, aux espaces de ravitaillement en saumurage et de recharge	Selon emprise des véhicules et, parcours	A partir de la rue Nazareth, par des portes montantes pour véhicules d'au moins 4875mm de largeur et 4800mm de hauteur, une porte d'entrée et une porte de sortie	Portes montantes pour véhicules Drainage au sol		Espace non chauffé, pouvant se trouver sous le point de congélation	5,5	385	2	770						
Espaces intérieurs ou extérieurs		Description	Configuration	Accès	Équipements par Ville	Équipements par Sigmataire	Conditionnement	Hauteur libre n°	Nb	m²							
Espace pour remplissage du réservoir en saumurage		Espace de stationnement pour le véhicule venant remplir le réservoir de saumurage	Emplacement permettant au véhicule de s'approcher de l'entrepôt à saumurage sans nuire aux circulations publiques.	Accès direct à l'entrepôt à saumurage par une porte piétonnière ou montante à partir de la rue ou des aires de circulation intérieures	Aucun	Manchon pour robinet de remplissage de saumurage	Espace intérieur ou extérieur non chauffé	5,5	37	1	37						
Sommaire des superficies		Superficie nette totale des espaces									1018						
		Cloisons et puits techniques intérieurs									152						
		Superficie totale intérieure (excluant les murs périphériques et les murs extérieurs)									1165						

Note: L'espace pour remplissage du réservoir à saumurage sera intégré aux aires de circulation intérieures ou situés à l'extérieur de l'emprise de la cour de services. Sa superficie est donc incluse aux aires de circulations intérieures ou extérieures du calcul.





Zone d'implantation possible

Périmètre approximatif de la cour satellite à positionner dans la zone hachurée

Rue de la Commune

Rue de Nazareth

Annexe 1
Programme fonctionnel et technique
Construction d'un garage satellite des travaux publics
Zone d'implantation projetée

Échelle 1:500
2018-12-21

