

## ACCORD DE PRINCIPE

### ENTRE

**VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public, dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal (Québec), H2Y 1C6, agissant et représentée par, dûment autorisé(e) à signer les présentes en vertu des résolutions numéros du conseil municipal;

(ci-après nommée la « Ville »)

### ET

**LES DÉVELOPPEMENTS CITÉ ST-MICHEL INC.**, personne morale dûment constituée en vertu de la partie 1A de la *Loi sur les compagnies* (Québec), le 27 juillet 2005, immatriculée sous le numéro 1163139042, ayant une place d'affaires au 1 Place Ville-Marie, bureau 3900, Montréal (Québec), H3B 4M7 agissant et représentée par John Gardonio, son représentant, dûment autorisé aux fins des présentes ;

(ci-après nommée la « Compagnie »)

### LESQUELLES PARTIES DÉCLARENT :

**ATTENDU QUE** la Ville est propriétaire de terrains situés dans l'arrondissement Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension, à l'intérieur du quadrilatère formé par le boulevard Industriel au nord, le boulevard Pie-IX à l'est, la rue Jarry au sud et le boulevard Saint-Michel à l'ouest, tel que montré au moyen d'un liséré bleu sur le plan annexé à la présente à titre d'**annexe I** pour en faire partie intégrante ;

**ATTENDU** qu'à l'intérieur de ce quadrilatère la Ville est propriétaire d'un terrain d'une superficie approximative de quatre millions de pieds carrés (4 000 000 p. c.), formé d'une partie du lot 2 212 107 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Montréal, dont l'emplacement est montré de façon approximative au moyen d'un liséré rouge à l'**annexe I** (ci-après nommé le « Terrain »);

**ATTENDU** que la Compagnie désire acquérir le Terrain afin d'y réaliser un projet immobilier d'environ 75 000 mètres carrés de superficie de plancher représentant un investissement d'environ 150 M \$ (ci-après nommé le « Projet »);

**ATTENDU** que les parties ont convenu de préciser les principes qui régiront leur entente quant au Projet ;

**ATTENDU** que les parties conviennent qu'un accord de développement devra être conclu aux fins de la réalisation du Projet suite aux présentes tel que ci-après prévu (ci-après nommé l'« **Accord de développement** »). L'Accord de développement annulera l'accord de principe et constituera l'entente complète entre les parties et annulera tous les pourparlers ou écrits antérieurs, notamment les présentes.

## **EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT**

### **VENTE DU TERRAIN**

1. La Ville s'engage à vendre le Terrain à la Compagnie, qui s'engage à l'acquérir, conformément aux dispositions de la présente, la superficie définitive et les dimensions du Terrain devant être établies par un arpentage aux frais de la Compagnie.

2. La Ville reconnaît que la Compagnie pourra acquérir le Terrain en différentes parcelles ou phases conformément à l'Accord de développement. Une première parcelle devra être acquise dans les dix-huit (18) mois de la signature de l'Accord de développement. La Compagnie convient de compléter l'acquisition de toutes les parcelles du Terrain au plus tard cinq (5) ans après la date de signature de l'Accord de développement. La Ville convient de ne pas accorder de droits en faveur de tiers à l'égard de chacune des phases du Terrain sans le consentement préalable écrit de la Compagnie.

3. Le prix de vente sera de dix millions de dollars (10 000 000 \$), basé sur la vente d'un terrain de  $4M / \text{pi}^2$ , calculé sur la base d'un taux unitaire au pied carré de deux dollars et cinquante cents (2,50 \$). Ce prix sera ajusté à la hausse ou à la baisse suivant la superficie de terrain réelle vendue.

L'Acheteur peut, avant la fin de la **période d'inspection**, faire effectuer sur l'immeuble, à ses frais et sous son entière responsabilité, une étude géotechnique et de caractérisation environnementale; cette étude devant être conforme avec la politique du ministère du Développement durable et de l'Environnement du Québec concernant les usages projetés.

Si les résultats d'une telle étude révèlent une incompatibilité entre la qualité du sol et les usages projetés suivant la politique du ministère du Développement durable et de l'Environnement du Québec, qui compromet les usages, l'Acheteur pourra, après avoir remis les lieux dans leur état original, retirer sa promesse d'achat au plus tard dans les cinq (5) jours de l'expiration dudit délai, l'avis de retrait devant être accompagné d'une copie conforme de l'étude, et ce, sans frais pour la Ville. Dans un tel cas, la Ville devra retourner la totalité du dépôt et les intérêts à l'Acheteur, dans les quinze (15) jours ouvrables de l'avis si cette étude révèle effectivement, de l'avis de la Ville, une incompatibilité compromettant les usages projetés.

4. Tout acte de vente pour les parcelles du Terrain devant être acquise par la Compagnie sera rédigé par le notaire (conseillers juridiques) choisi par la Compagnie et reçu devant lui. Les honoraires pour cet acte ainsi que le coût des copies, dont trois (3) pour la Ville, et de la publication seront assumés par la Compagnie.

La Compagnie reconnaît que le projet d'acte préparé par son notaire (conseillers juridiques) devra être validé par le Service du Contentieux de la Ville.

5. Toute vente sera faite sans aucune garantie et aux risques et périls de la Compagnie.

6. La Compagnie reconnaît et accepte que chacun des actes de vente pour les parcelles du Terrain acquises par la Compagnie comportera une obligation de construire, dans un délai prescrit, un nombre minimal de pieds carrés de superficie de bâtiments représentant une valeur minimale devant être déterminés dans l'Accord de développement, dont l'exécution sera garantie par une clause résolutoire en faveur de la Ville. Les modalités de cette garantie seront prévues par l'Accord de développement.

7. La Compagnie s'engage, sous réserve des caractéristiques du Terrain, à réaliser à ses frais le Projet sur le Terrain conformément aux termes de l'Accord de développement.

8. Aux fins de toute acquisition, la Compagnie devra, à ses frais, identifier comme lot la parcelle de terrain qu'elle désire acquérir, la Ville s'engageant à donner son entière collaboration à cet effet, notamment en signant, à titre de propriétaire, les plans requis pour ce faire, étant entendu que toute telle opération cadastrale devra respecter la réglementation municipale applicable en semblable matière, notamment la cession de terrain à des fins de parc prévue au Règlement sur les opérations cadastrales, R.R.V.M. c.O-1.

9. La Compagnie deviendra propriétaire des terrains au fur et à mesure des acquisitions et en prendra possession à la signature des actes de vente.

10. La Compagnie s'engage à prendre à sa charge, à compter de la date des actes de vente, toutes les taxes et impositions foncières, générales et spéciales, qui pourront être imposées sur le terrain.

11. La Compagnie s'engage à 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 par la Ville au rôle de l'année courante, la Compagnie se réservant toutefois le droit de contester l'évaluation pour tout autre motif.

12. Le cas échéant, les taxes sur les produits et services et les taxes de vente du Québec seront à la charge de la Compagnie.

13. En aucune façon la réalisation du projet de la Compagnie ne devra nuire à l'exploitation du site d'entassement de neige situé sur la carrière et adjacent au Terrain.

#### **DÉPÔT**

14. Concurrément à la signature de la présente convention, la Compagnie remet à ses conseillers juridiques, à titre de dépôt applicable au prix de vente de la première parcelle du Terrain devant être acquise par la Compagnie, un chèque au montant de cent cinquante mille dollars (150 000 \$) (le « **Dépôt** »). Le Dépôt doit faire l'objet d'un placement dans un compte portant intérêt et dont les intérêts s'accumuleront au bénéfice de la Compagnie, lesquels intérêts lui seront versés lors de la signature de l'acte de vente de la première parcelle du Terrain à être acquise par la Compagnie ou, le cas échéant, advenant que la Compagnie mette fin aux présentes conformément à l'article 17 ou à l'article 20 ci-après.

15. La Ville convient que les conseillers juridiques de la Compagnie remettront le Dépôt et l'intérêt couru sur celui-ci à la Compagnie advenant que la Compagnie mette fin à la présente conformément à l'article 17 ou à l'article 20 ci-après. Advenant que la Compagnie ne procède pas à la conclusion des transactions prévues par la présente en raison d'un défaut de la Compagnie, les conseillers juridiques de la Compagnie sont autorisés à remettre le montant du Dépôt et les intérêts courus sur celui-ci à la Ville à titre de dommages-intérêts, sous réserve des autres droits et recours de la Ville.

#### **PÉRIODE D'INSPECTION**

16. La Compagnie disposera d'un délai de deux cent soixante-dix (270) jours à compter de la date de la présente (ce délai étant ci-après appelé la « Période d'inspection ») afin de se déclarer satisfaite, à sa seule et entière discrétion :

- (a) des attributs physiques du Terrain incluant de façon non limitative la convenance du sol et le statut environnemental du Terrain;
- (b) que les accès vers le Terrain et à partir de celui-ci seront adéquats pour les fins du Projet et que les coûts projetés de la construction de ces accès sont acceptables à la Compagnie;
- (c) de la conclusion de l'Accord de développement prévoyant l'ensemble des termes et conditions de la réalisation du Projet, notamment en ce qui concerne les services municipaux et les infrastructures aux fins de l'usage projeté du Terrain par la Compagnie, la répartition et la responsabilité de la construction et du paiement de ces services et infrastructures entre la Compagnie et la ville, l'aménagement du site, la typologie des bâtiments, la délimitation de chacune des parcelles du Terrain devant être acquise par la Compagnie, le profil des rues, ainsi que les délais et la séquence d'acquisition desdites parcelles et les propositions de la Compagnie visant à contribuer au développement communautaire de l'arrondissement le tout sous réserve de toute réglementation applicable ;  
et
- (d) des titres de propriété de la Ville à l'égard de chacune des parcelles du Terrain devant être acquise par la Compagnie conformément à l'Accord de développement.

(Ce qui est prévu ci-avant aux sous-paragraphes (a) à (d) inclusivement étant collectivement désigné les « Conditions ».)

16.1 La Compagnie accepte de participer à un processus de concertation avec la Ville, l'arrondissement de Villeray—Saint-Michel—Parc-Extension, les différents organismes et gens d'affaires de cet arrondissement concernant son projet immobilier. Ce processus, sous la responsabilité de la Ville, permettra au comité de concertation de discuter et de considérer les critères, enjeux et préoccupations qui y seront exprimés. À cet effet, lors des rencontres de concertation préalable au présent accord de principe, une liste de ces critères, enjeux et préoccupations a été produite sous forme de tableau, intitulée « Tableau des préoccupations » et joint en annexe II.

17. La Compagnie convient d'aviser la Ville qu'elle se déclare soit satisfaite, soit insatisfaite des Conditions au moyen d'un avis écrit transmis à la Ville au plus tard à l'expiration de la Période d'inspection. Advenant que la Compagnie avise la Ville qu'elle est insatisfaite des Conditions, ou qu'elle ne transmette aucun avis à la Ville dans le délai prévu, elle sera réputée avoir mis fin aux présentes ou à l'Accord de développement, le cas échéant, et les parties seront libérées de leurs obligations respectives et le Dépôt ainsi que l'intérêt couru sur celui-ci sera remis à la Compagnie.

18. Malgré les dispositions de l'article 16, la Compagnie pourra, à son entière discrétion, au moyen d'un avis à la Ville à cet effet transmis avant l'échéance de la Période d'inspection, prolonger la Période d'inspection pour un délai additionnel n'excédant pas quatre-vingt-dix (90) jours.

#### **AMENDEMENT À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME**

19. Advenant que la Compagnie transmette à la Ville l'avis prévu à l'article 17 (incluant tous les plans et documents requis pour l'étude de son projet) par lequel elle se déclare satisfaite des Conditions, toute demande d'amendement à la réglementation d'urbanisme requis pour la réalisation du Projet sera étudiée au mérite selon les procédures habituelles et conformément aux dispositions législatives et réglementaires applicables.

20. Advenant que l'amendement à la réglementation d'urbanisme au règlement de zonage requis pour la réalisation du Projet par la Compagnie ne soit pas en vigueur à l'expiration du délai d'un an de sa demande dûment complétée et prête à être étudiée de l'avis de la Ville à cet effet, la Compagnie pourra alors, à sa seule et entière discrétion, au moyen d'un avis transmis à la Ville dans les trente (30) jours suivant l'expiration du délai ci-avant, mettre fin à l'Accord de développement.

#### **DROIT DE PRÉFÉRENCE**

21. La Ville convient, à compter de la signature du présent accord de principe et jusqu'à la signature de l'Accord de développement, de ne pas vendre ou autrement aliéner ou louer à un tiers un terrain situé à l'intérieur du périmètre liséré en bleu à l'Annexe I, sans avoir préalablement offert par écrit à la Compagnie de lui vendre ce terrain aux mêmes conditions offertes à ce tiers. La Compagnie disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception d'un avis de la Ville à cet effet pour signifier à la Ville son intention d'acquérir ce terrain.

#### **RÉGLEMENTATION APPLICABLE**

22. La présente accord de principe est conclu sous réserve de toute réglementation, notamment municipale, qui pourrait s'appliquer à l'égard du Projet et par conséquent, la conclusion des présentes ne peut être interprétée de quelque manière que ce soit comme une reconnaissance de la Ville à ne pas invoquer l'application d'une telle réglementation ou à modifier sa propre réglementation.

## **CESSION DE DROITS PAR LA COMPAGNIE**

23. La Compagnie ne pourra céder en tout ou en partie les droits qui lui résultent des présentes ou de l'Accord de développement, le cas échéant, sans l'autorisation préalable et écrite de la Ville qui ne pourra refuser de la donner sans motifs raisonnables. Advenant que la Ville autorise une telle cession, la Compagnie sera dégagée de toute responsabilité relative au développement de la parcelle de Terrain pour laquelle la cession a fait l'objet d'une autorisation de la part de la Ville. Les modalités relatives à une cession de droits par la Compagnie et au consentement de la Ville à une telle cession seront prévues par l'Accord de développement.

## **AVIS**

24. Tout avis qui peut ou qui doit être donné en vertu des présentes doit être fait par écrit et doit être remis de main à main, télécopié ou expédié par courrier recommandé prépayé, adressé :

(a) à la Compagnie :

Les Développements Cité St-Michel Inc.  
1 Place Ville-Marie, bureau 3900  
Montréal (Québec)  
H3B 4M7

À l'attention de : Pierre Setlakwe  
Télécopieur : (514) 866-2241

Avec copie à :

John Gardonio  
Télécopieur : (514) 738-7900

(b) à la Ville :

Division de la gestion du portefeuille  
et du courtage immobilier  
Direction du développement des affaires  
Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine  
Ville de Montréal  
303, rue Notre-Dame  
Montréal (Québec)  
H2Y 3Y8

À l'attention de : \_\_\_\_\_  
Télécopieur : (514) 872-8350

Tout tel avis est réputé avoir été donné et reçu le jour de sa livraison ou le jour de son envoi par télécopieur, ou le troisième jour suivant sa mise à la poste. Chaque partie peut donner avis à l'autre partie d'un changement d'adresse et après que cet avis a été donné, l'adresse en cause est réputée être l'adresse à laquelle cette partie doit donner avis. Dans l'éventualité où le service postal serait interrompu ou substantiellement retardé, tous les avis doivent être remis de main à main.

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

25. Sous réserve des dispositions pertinentes de la Loi, la Ville s'engage à préserver la confidentialité des renseignements et documents échangés dans le cadre de la conclusion des présentes.

26. La présente convention est régie par les lois de la province de Québec et les parties reconnaissent que tout différend relatif aux présentes sera entendu, le cas échéant, dans le district judiciaire de Montréal exclusivement.

**EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ CET ACCORD COMME SUIV**

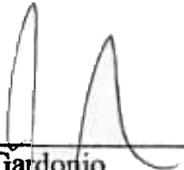
Montréal, le 2006

Montréal, le 24 mai 2006

LA VILLE DE MONTRÉAL

LES DÉVELOPPEMENTS CITÉ ST-MICHEL INC.

Par : \_\_\_\_\_

Par :   
\_\_\_\_\_  
John Gardonio  
Représentant autorisé

|          | <b>Services corporatifs,<br/>Ville de Montréal</b>  | <b>Vivre Saint-Michel en<br/>Santé</b>   | <b>Arrondissement Villeray - Saint-<br/>Michel - Parc-Extension,<br/>Ville de Montréal</b>                        | <b>Organismes et gens<br/>d'affaires de<br/>l'arrondissement</b>                                    | <b>Les développements Cité<br/>St-Michel Inc. (Smart<br/>Centres), promoteur</b>                            |
|----------|---|--|---|---|---|
| <b>3</b> | <b>Volet technique :</b>  |  |   |   |   |
| 3.1      | Environnement : Lois et règlements, qualité air, eau, réhabilitation des sols, bruit, etc.  |  |   |   |   |
| 3.2      | Sécurité :<br>Parois, pompage, dépôt à neige, usine de béton bitumineux, SPIM, pompiers, sécurité civile  |  | Sécuriser l'emplacement : accès, parois, etc.<br>Voisinage industriel : dépôt à neige, cimenterie, etc.           | Sentiment de sécurité dans le site  |   |
| 3.3      | Infrastructures :<br>Aqueduc, égout, électricité, gaz, etc  |  |   |   |   |
| 3.4      | Accès et circulation :<br>Véhicules/vélos/piétons<br>Voirie locale et artérielle/stationnement  |  | Accès véhiculaire avec impact minimum sur quartier<br>Schéma d'aménagement piétonnier sur site et abords          | Accès au site / impacts sur le réseau existant  | Accessibilité au site   |
| 3.5      | Transport en commun   |  | Transport en commun   |   |   |
| 3.6      | Qualité des aménagements, paysage, accessibilité universelle, aménagement sécuritaire, architecture de qualité<br>Préoccupations environnementales en matière d'architecture et de gestion des immeubles et activités | Amélioration du paysage urbain   | Accessibilité publique aux espaces verts projetés<br><br>Axes et perspectives visuelles                           | Préoccupations environnementales en matière d'architecture et de gestion des immeubles et activités |   |
| 3.7      | Lien et impacts avec zones industrielles, commerciales, résidentielles, espaces publics environnants / aménagement urbain   | Désenclavement de la partie est du quartier;<br>Mise en valeur du quartier (image, sentiment d'appartenance) | Impacts de nature locale  |   | Désenclavement du site et du quartier<br>Zonage<br>Développement cohérent du quartier à moyen et long terme |
| 3.8      | Respects des besoins des générations futures : mise en valeur, préservation, interprétation du site   |  | Mise en valeur des attraits naturels du site : géologiques, géomorphologiques, historiques, etc.                  |   | Mise en valeur du site  |
| 3.9      |   |  | Équipement public à intégrer au projet (pour répondre aux besoins réels de la communauté et mécanisme de gestion  |   |   |
| <b>4</b> | <b>Volet financier :</b>  |  |   |   |   |
| 4.1      | Estimé des coûts de tous les aspects du projet à valider<br>Faisabilité financière  |  | Mécanismes de compensation relatifs :<br>Impacts de nature locale<br>Relocalisation de la cour de voirie projetée |   | Faisabilité financière  |

## Tableau des préoccupations

### Comité de concertation, carrière Saint-Michel

#### Les thèmes, critères, enjeux, préoccupations du projet immobilier du promoteur Les développements Cité St-Michel Inc. (Smart Centres) pour la carrière Saint-Michel

|          | Services corporatifs, Ville de Montréal   | Vivre Saint-Michel en Santé   | Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension, Ville de Montréal   | Organismes et gens d'affaires de l'arrondissement   | Les développements Cité St-Michel Inc. (Smart Centres), promoteur                                    |
|----------|---|---|--|---|--|
| <b>1</b> | <b>Volet économique:</b>  |   |  |   |  |
| 1.1      | Approche équilibrée de vitalité économique :<br>-diversification d'activités économiques et récréatives | Diversité d'activités économiques contribuant à la création du pôle civique et commercial sur Jarry entre la rue Papineau et le boulevard Pie IX                                |  |   |  |
| 1.2      | Impacts économiques locaux et régionaux : concurrence et emplois  | Complémentarité avec les infrastructures commerciales locales   |  |   | Diminution des fuites commerciales   |
| 1.3      |   | Pôle d'attraction régional  |  |   |  |
| 1.4      |   | Site multifonctionnel (activités et services diversifiés) pour le Grand Montréal  |  |   |  |
| <b>2</b> | <b>Volet social:</b>  |   |  |   |  |
| 2.1      | Équité sociale :<br>Embauche locale<br>Formation  | Création d'emplois pour la population locale  | Embauche locale en collaboration avec organismes du milieu   | Développement de la main-d'œuvre locale à long terme, en lien avec les organismes du milieu, pour la formation et l'employabilité<br>Qualité de l'emploi et conditions salariales | Estimation préliminaire du promoteur :<br>1000 emplois lors de la construction<br>1500 emplois créés |
| 2.2      |   | Contribue à l'amélioration et à la diversification du domaine résidentiel du quartier   |  |   |  |
| 2.3      | Participation citoyenne, prise en compte des volontés exprimées et suivi                                | Mécanisme de concertation permanent pour faire évoluer le développement de la carrière dans l'intérêt du promoteur, de la population locale, de la Ville et de l'arrondissement | Mécanisme de concertation et de suivi intégré en phase d'opération du projet (gestionnaires du projet et municipaux, groupes communautaires) | Monitoring et possibilité de documenter et de communiquer le caractère exemplaire et unique du processus et du projet, en lien avec les universités                               |  |



A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'S', located in the bottom right corner of the page.