



RÈGLEMENT NUMÉRO: 1 9 5 5



**RÈGLEMENT PORTANT SUR LES ENTENTES
RELATIVES AU FINANCEMENT ET À L'EXÉCUTION DE
TRAVAUX MUNICIPAUX**

CONSIDÉRANT qu'il est à propos et dans l'intérêt de la Ville et de ses contribuables d'adopter le règlement numéro 1955 portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux;

CONSIDÉRANT que les articles 145.21 à 145.30 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1) permettent au conseil municipal de conclure des ententes avec des promoteurs portant sur la réalisation de travaux d'infrastructures municipales et la prise en charge des coûts relatifs à ces travaux;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal entend mettre à jour et revoir son processus d'analyse et d'approbation de projets relatifs au financement et à l'exécution de travaux municipaux;

CONSIDÉRANT que la Ville de Saint-Eustache procède à la refonte complète de son Plan d'urbanisme et de sa réglementation d'urbanisme;

CONSIDÉRANT que les nombreux projets de développement, de redéveloppement et de requalification anticipés à court et moyen termes;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de bien encadrer de tels projets par un cadre réglementaire adapté à ce contexte;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion a été donné, et qu'un projet du présent règlement a été adopté à une séance antérieure;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 OBJET ET APPLICATION

A) OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'une autorisation de prolongement d'infrastructure ou d'un permis de construction ou d'un permis de lotissement impliquant la réalisation de travaux municipaux à la conclusion préalable d'une entente entre le requérant et la Ville.

Il a aussi pour but de déterminer les modalités et les exigences que doivent remplir le requérant relativement à la réalisation de travaux municipaux.

Il vise également à déterminer la participation financière du requérant, des bénéficiaires et de la Ville, le cas échéant, dans la préparation et la réalisation de travaux municipaux.

B) PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Ville.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

C) AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'application du présent règlement relève de l'autorité compétente telle que définie à l'article 5 du présent règlement ou, à moins d'indication contraire, de toute autre personne désignée à cet effet par le conseil municipal.

ARTICLE 2 DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement prescrit les procédures relatives à l'analyse, à l'appréciation, à l'étude, au financement et à l'exécution de travaux municipaux dans le cadre de la réalisation de projets de développement, de redéveloppement et de requalification nécessitant la réalisation de travaux municipaux sur l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Eustache.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 3 INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

- a) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut;
- b) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- c) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- d) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire.

ARTICLE 4 INTERPRÉTATION DES TABLEAUX

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut.

ARTICLE 5 TERMINOLOGIE

Au sens du présent règlement, on doit donner aux termes, aux mots et aux expressions qui suivent la signification indiquée ci-après, à moins que le contexte ne leur confère un sens différent.

Autorité compétente

Le directeur général adjoint – module technique, le directeur ou directeur-adjoint du service de l'urbanisme, le directeur ou directeur-adjoint du service du génie, le chargé de projet au service du génie, le fonctionnaire désigné dans un protocole de même que les inspecteurs au service de l'urbanisme.

Cautionnement d'exécution de l'entrepreneur

Des garanties financières, fournies par l'entrepreneur, sous forme de cautionnement, délivrées par une compagnie d'assurance détenant un permis d'assureur pour opérer une assurance de garantie ou cautionnement et faisant partie de la liste publiée par l'Autorité des marchés financiers sont exigées afin de préserver le droit du titulaire de procéder à l'exécution des travaux municipaux et de garantir les obligations de l'entrepreneur pour les salaires, les matériaux et les services.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

Cautionnement d'exécution de travaux

Une garantie financière, sous forme de cautionnement, fournie par une compagnie d'assurance détenant un permis d'assureur pour opérer une assurance de garantie ou cautionnement et faisant partie de la liste publiée par l'Autorité des marchés financiers, est exigée afin de préserver le droit de la Ville de procéder à l'exécution des travaux municipaux et de compléter les autres obligations contenues au protocole d'entente en cas de défaut du titulaire. Ce cautionnement doit garantir toutes les obligations du titulaire et non pas seulement celles se rapportant à l'exécution des travaux.

La Ville pourra accepter, au lieu d'un cautionnement, une autre forme de garantie financière assurant une protection équivalente de ses droits.

Emprise publique

Bande de terrain appartenant ou destinée à appartenir à la Ville.

Entente ou protocole d'entente

Une entente au sens de l'article 145.21 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) portant sur la réalisation des travaux municipaux et sur la prise en charge et le partage des coûts relatifs à ces travaux.

Entrepreneur

Une personne mandatée par le requérant pour effectuer des travaux d'infrastructures relatifs à des travaux municipaux.

Ingénieur

Un ingénieur, membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec et détenant une assurance responsabilité minimale de trois millions de dollars.

Infrastructures de phase I

Les infrastructures de phase I représentent les réseaux d'aqueduc, incluant les surpresseurs, les réseaux d'égouts sanitaire et pluvial, incluant les postes de pompage, les travaux de stabilisation nécessaires au contrôle de l'érosion et si requis, les travaux de rétention et de gestion des eaux pluviales correspondant à une pluie avec des temps de récurrence d'une fois dans 100 ans, la fondation de rue, la signalisation routière, le drainage de celle-ci, ainsi que le drainage requis hors rue, les branchements d'aqueduc, d'égouts sanitaire et pluvial jusqu'à la limite de l'emprise de la rue et le poteau de service de l'aqueduc, l'installation et/ou l'enfouissement des réseaux d'utilités publiques ainsi que la relocalisation des réseaux d'utilités publiques existants.

Infrastructures de phase II

Les infrastructures de phase II représentent la couche de base de pavage, les trottoirs, les bordures, les mesures d'atténuation de la vitesse, l'aménagement paysager des bassins de rétention, les plantations, les passages pour piétons, les sentiers récréatifs, pistes cyclables, pistes multifonctionnelles et autres aménagements favorisant les déplacements actifs et/ou collectifs, les clôtures, les terre-pleins, les îlots séparateurs médians, les îlots déviateurs, les aménagements paysagers de l'ensemble du projet, le mobilier urbain, l'éclairage par alimentation électrique souterraine ou aérienne ou par alimentation solaire ou éolienne ainsi que le marquage de chaussée, la signalisation et les feux de circulation.

Infrastructures de phase III

Les infrastructures de phase III représentent la couche d'usure de pavage ainsi que le marquage de chaussée.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

Ouvrages de nature publique

Un ouvrage de nature publique signifie un ou l'autre ou l'ensemble des travaux municipaux suivants :

- a) L'installation ou le prolongement d'un aqueduc et autres équipements connexes à ces ouvrages cédés ou destinés à être cédés à la Ville;
- b) L'installation ou le prolongement d'un égout sanitaire et/ou pluvial incluant les regards, les stations de pompes et autres équipements connexes à ces ouvrages;
- c) La construction ou le prolongement d'une fondation de rue ou sous-fondation;
- d) La construction de bordures et de trottoirs;
- e) La pose d'éclairage de rues, de mobilier urbain, d'aménagement paysager pour le projet, de boîtes postales et la signalisation;
- f) L'installation et/ou le déplacement des services d'utilités publiques;
- g) La construction ou le prolongement d'une voie cyclable ou multifonctionnelle et/ou de tout aménagement relié aux déplacements actifs ou collectifs;
- h) L'installation ou la construction d'équipements hors site nécessaires à la réalisation du projet et incluant la signalisation requise pour la circulation;
- i) Le pompage d'eaux souterraines;
- j) Le déboisement;
- k) Les relevés, la mise en plan et les plans et les devis de réalisation ainsi que la surveillance des travaux;
- l) Le coût des autres frais professionnels (frais d'arpenteur, notaire, urbaniste, architecte de paysage et autres services professionnels nécessaires à la réalisation du projet);
- m) La cession de terrains ou de servitudes, le cas échéant;
- n) La cession des parcs (terrain) et l'aménagement de ces derniers y incluant le mobilier et les services publics, lorsque requis par la Ville, le cas échéant;
- o) L'entretien du réseau routier tel que l'épandage d'abat poussière, nivellement et réparation de la chaussée;
- p) Tous autres travaux contingents et accessoires requis ainsi que tous les autres coûts inhérents (avis public, publication, etc.).

Projet de développement

Action de construire un bâtiment ou un ensemble de bâtiments pouvant former un ensemble immobilier sur un lot vacant et pour lequel la construction de travaux d'infrastructures est nécessaire.

Projet de redéveloppement

Retrait complet des bâtiments existants d'un site existant qui se traduit par l'arrivée de nouveaux bâtiments, de nouvelles fonctions, de nouveaux usages.

Projet de requalification

Changement de vocation total ou partiel d'un lieu construit qui se traduit par un remplacement d'activités des immeubles existants sur un site donné.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

Promoteur

Se référer à la définition de requérant.

Requérant

Toute personne manifestant l'intention que soient exécutés des travaux municipaux ou désirant réaliser des travaux municipaux en vue de la réalisation d'un projet de développement, de redéveloppement ou de requalification.

Travaux d'infrastructure

Se référer à la définition d'ouvrages de nature publique.

Travaux municipaux

Se référer à la définition d'ouvrages de nature publique.

Utilités publiques

Signifie les compagnies ou sociétés qui fournissent un service public ou privé tel que le gaz, l'électricité, le téléphone, le câble, la fibre optique, etc.

Ville

La Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 6 FINANCEMENT ET PAIEMENT DES OUVRAGES DE NATURE PUBLIQUE

La construction des ouvrages de nature publique nécessaires à la réalisation d'un projet de développement, de redéveloppement ou de requalification incluant l'aménagement des parcs, espaces verts, emprises des rues et des espaces dédiés à la mobilité urbaine ou aux déplacements collectifs, est entièrement financée et payée par le requérant, et ce, pour l'ensemble des travaux requis.

Toutefois et sous réserve de l'article 7 du présent règlement, certains travaux peuvent faire l'objet d'une répartition à un bassin utilisateur soient :

- a) Pour des fins de surdimensionnement;
- b) Pour des travaux desservant des terrains qui ne sont pas la propriété du requérant et appartenant à un tiers;
- c) Pour des travaux déterminés par la Ville comme étant des travaux à répartir à l'ensemble de la population ou à un bassin utilisateur plus large que le secteur appartenant au requérant;
- d) Pour des travaux d'enfouissement d'utilités publiques dans les sites déterminés par le conseil.

Dans ces cas, les dispositions de l'article 15 i) du présent règlement s'appliquent.

ARTICLE 7 LIMITE D'APPLICATION

Malgré l'article 6 du présent règlement, la Ville n'est jamais tenue d'engager son pouvoir de dépenser ou d'emprunter dans le cas où une demande entraînerait la nécessité de répartir des dépenses à un bassin utilisateur plus large que le secteur appartenant au requérant.

CHAPITRE 2 DEMANDE DE DÉVELOPPEMENT, DE REDÉVELOPPEMENT OU DE REQUALIFICATION

SECTION 1 VALIDATION PRÉLIMINAIRE

ARTICLE 8 DEMANDE ÉCRITE

Tout requérant désirant réaliser un projet de développement, de redéveloppement ou de requalification nécessitant la construction d'ouvrages de nature publique doit en faire la demande par écrit au Service de l'urbanisme et du développement économique de la Ville afin d'engager le processus administratif d'étude préliminaire.

La Ville assume la planification, le développement, le redéveloppement et la requalification de son territoire. Elle apprécie donc l'opportunité de conclure une entente en vertu du présent règlement. À cet effet, la Ville exerce un pouvoir discrétionnaire de décider de l'opportunité de conclure une entente relative aux travaux municipaux selon ce qu'il considère être approprié et dans l'intérêt public. En ce sens, l'étude d'une demande de développement, de redéveloppement ou de requalification ne constitue pas un engagement de la Ville à l'accepter en tout ou en partie. À moins de circonstances particulières, la Ville n'exécute pas les travaux.

ARTICLE 9 CONTENU DE LA DEMANDE

Le requérant doit déposer au minimum à l'appui de sa demande les documents suivants :

- a) La vision d'aménagement du projet comprenant :
 - i. La vision détaillée du projet, ses composantes et son intégration dans son milieu d'insertion;
 - ii. Les principes d'aménagement retenus dans sa conception visant à former un tout homogène et cohérent;
 - iii. Une démonstration à l'effet que les préoccupations municipales à l'égard des principes de mobilité urbaine et d'environnement (îlots de chaleur, canopée, déplacements actifs, etc.) sont prises en compte;
 - iv. Une démonstration à l'effet que le projet proposé rencontre les objectifs d'aménagement du territoire et respecte les affectations prévues, notamment au plan d'urbanisme de la ville ainsi qu'au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Deux-Montagnes.
- b) Un plan concept indiquant ses intentions de développement sur l'ensemble du terrain lui appartenant et indiquant les différentes phases projetées, s'il y a lieu (situation géographique et planification du projet dans son ensemble). Ce plan doit comprendre notamment, les rues projetées, les subdivisions proposées, la répartition des usages projetés, les superficies, espaces verts, espaces dédiés à la mobilité active et/ou collective, les ouvrages de rétention, les voies cyclables ou multifonctionnelles et les espaces destinés à être cédés à la Ville;
- c) Une caractérisation environnementale sommaire identifiant entre autres tout plan ou cours d'eau, toute zone de protection de tout plan ou cours d'eau, toute zone inondable, toute zone à risque de glissement de terrain, tout milieu humide et tout autre élément de contrainte identifié à la réglementation municipale ainsi que l'égouttement du site et des terrains riverains aux limites du projet;
- d) Une ou des représentations d'ambiance montrant les bâtiments qu'il entend construire ou faire construire en y indiquant la valeur estimée pour ceux-ci;
- e) S'il s'agit d'une corporation ou s'il s'agit d'une société, une résolution dûment adoptée par le conseil d'administration autorisant la demande et autorisant une personne désignée à traiter avec la Ville;

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

- f) Un calendrier de réalisation du projet;
- g) Les données permettant une analyse fiscale préliminaire du projet soumis soit :
 - i. Le nombre d'unité de logement prévu au projet s'il s'agit d'un projet résidentiel ou mixte;
 - ii. La densité brute (log/ha) proposée pour le projet;
 - iii. La valeur foncière moyenne générée par unité de logement;
 - iv. La valeur foncière commerciale générée (le cas échéant);
 - v. La valeur foncière industrielle générée (le cas échéant);
 - vi. La richesse foncière totale générée.

ARTICLE 10 VALIDATION URBANISTIQUE

À la suite de la réception de la demande, le dossier est étudié pour en vérifier la validation urbanistique :

- a) Une analyse est d'abord produite et déposée pour étude et préliminaire à l'attention des membres de la Commission de l'aménagement du territoire et de l'habitation de la Ville.
- b) Lors de l'analyse de la demande, une rencontre est organisée avec l'autorité compétente. Cette dernière transmet au requérant la liste des informations ou précisions complémentaires requises en vue de poursuivre et de compléter l'analyse préliminaire du projet.
- c) Le requérant doit déposer à l'autorité compétente, toutes les informations complémentaires requises, le cas échéant, aux fins de l'étude de son projet, lesquelles peuvent être requises par le comité technique d'analyse ainsi que la Commission de l'aménagement du territoire et de l'aménagement.

L'autorité compétente soumet le projet à un comité technique d'analyse composé de représentants de différents services municipaux. Les membres du comité peuvent émettre leurs commentaires et/ou besoins en regard du service municipal qu'ils représentent par rapport au projet déposé. Ce comité évalue la demande en tenant compte des orientations d'aménagement du territoire contenues dans les différents instruments d'urbanisme, des avantages que le projet procure à la Ville et de tout autres éléments qu'il juge pertinent par rapport aux préoccupations d'aménagement de la Ville.

Les commentaires émis sont présentés aux membres de la Commission de l'aménagement du territoire et de l'habitation.

- a) La recommandation de la Commission de l'aménagement du territoire et de l'habitation est ensuite soumise à l'attention des membres du conseil municipal de la Ville pour décision;
- b) Une décision est transmise au requérant par l'autorité compétente quant à la faisabilité urbanistique du projet.

Le comité technique peut se réunir ponctuellement et à tout moment pendant la réalisation du projet dans le but de résoudre certaines problématiques spécifiques qui nécessitent une coordination entre les divers intervenants. Dans le cas de modifications substantielles, celles-ci sont présentées aux membres de la Commission de l'aménagement du territoire et de l'habitation pour approbation.

SECTION 2 VALIDATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE

ARTICLE 11 DEMANDE DE VALIDATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE

Lorsque la validation préliminaire est complétée et positive, si le requérant décide de poursuivre la réalisation de son projet de développement, il doit signifier par écrit son intention à l'autorité compétente pour engager la validation technique et financière.

Pour assurer la suite, le requérant doit alors faire préparer, par le ou les professionnels de son choix, tous les plans, devis et estimés, les documents d'appel d'offres pour les travaux ainsi que toutes les autres études techniques préliminaires au projet dont, notamment :

- a) Un plan-concept d'urbanisme présentant le projet dans sa forme finale en tenant compte des recommandations émises par la Commission de l'aménagement du territoire et de l'habitation approuvées par le conseil municipal de la Ville montrant;
 - i. Le lotissement avec l'implantation conceptuelle des bâtiments projetés;
 - ii. La localisation des parcs, espaces verts et espaces naturels le cas échéant;
 - iii. La localisation des voies de circulation, des voies cyclables et des espaces dédiés aux déplacements actifs et/ou collectifs le cas échéant;
 - iv. Tout autre équipement jugé pertinent à l'analyse technique du projet;
- b) Le plan d'opération cadastrale préparé par un arpenteur-géomètre, incluant toute servitude pouvant affecter le développement du site;
- c) Les plans et devis de génie civil préparés par l'ingénieur mandaté par le requérant pour le projet;
- d) Une étude de caractérisation du site visé par l'entente permettant de déterminer la présence, le cas échéant, de contaminants dont les concentrations excèdent les valeurs limites fixées par règlement du gouvernement pris en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, chapitre Q-2) ou qui, sans être visés par ce règlement, peuvent être susceptibles de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, aux autres espèces vivantes ou à l'environnement en général ou encore aux biens. Cette étude doit être réalisée en conformité avec le guide de caractérisation en vigueur édicté par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques du Québec;
- e) Une étude du projet en matière de gestion des eaux de surface, de rejets, d'eaux usées et de consommation en eau potable réalisée par l'ingénieur mandaté par le requérant. Cette étude devra faire la démonstration que les réseaux d'infrastructures existants ont la capacité de bien desservir le projet souhaité et, à défaut, suggérer les modifications requises pour permettre une desserte adéquate du projet. Ces données sont ensuite analysées et validées par l'autorité compétente tenant compte du projet soumis et de tout autre projet en cours ou planifié pouvant avoir une incidence sur la capacité des réseaux en infrastructures;
- f) Un plan d'aménagement détaillé d'architecture-paysagiste montrant l'ensemble des aménagements prévus au projet dont, notamment :
 - i. L'aménagement des emprises publiques, parc, espaces verts et espaces dédiés à la mobilité active ou collective;
 - ii. Les niveaux de sols existants et projetés du projet;
 - iii. La planification et le détail des aménagements techniques urbains (noues végétalisées, ouvrages de rétention, etc.);

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

- iv. Une démonstration du respect de la norme exigeant un minimum de 40 % de canopée applicable à l'ensemble des espaces minéralisés publics et privés du projet;
- g) Une étude de rentabilité fiscale, une étude de circulation ou tout autre complément d'information lorsque demandé par l'autorité compétente;
- h) Une dénonciation écrite, préparée par un notaire, des privilèges, hypothèques, servitudes et autres charges affectant les immeubles du projet. Cette dénonciation doit inclure, dans le cas d'une servitude, une localisation précise de l'assiette de cette servitude;
- i) Identifier dans cette demande la firme de génie-conseil qu'il mandate afin de procéder à l'évaluation des incidences techniques et financières découlant de la réalisation de son projet. Les frais relatifs à cette évaluation sont à la charge du requérant.

Les plans, études et devis identifiés plus haut sont déposés à l'autorité compétente pour étude et commentaire.

ARTICLE 12 DÉPÔT DE LA DEMANDE DE VALIDATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE PAR LE REQUÉRANT

La validation technique et financière doit traiter au minimum des éléments suivants :

- a) Les incidences techniques :
 - i. L'évaluation des incidences techniques du projet incluant la conformité aux plans directeurs d'infrastructures municipaux, l'examen de la capacité des réseaux municipaux existants en regard de l'approvisionnement en eau potable, de la capacité de capter les eaux pluviales et de gérer l'égouttement du site ainsi que celui des terrains riverains aux limites du projet afin de ne leur causer aucun inconvénient, de la capacité d'intercepter les eaux usées et de les traiter;
 - ii. L'évaluation des incidences des travaux de desserte et d'implantation des utilités publiques;
 - iii. L'évaluation environnementale incluant les milieux humides et les secteurs de contrainte sur le site et sur l'environnement immédiat à ce dernier, l'égouttement projeté du site et des terrains riverains aux limites du projet et les recommandations appropriées;
 - iv. L'évaluation des parcs, espaces verts et espaces dédiés à la mobilité active et le cas échéant, leur localisation dans le plan d'ensemble;
- b) Les incidences financières :

L'évaluation du coût de construction et des alternatives du projet y incluant selon le cas, les frais de conception de plans et de devis, les frais de surveillance, les frais de laboratoire et les autres frais contingents;
- c) Le partage des responsabilités de capacité des ouvrages :

L'évaluation de la répartition, le cas échéant, à un bassin utilisateur pour des fins de surdimensionnement, pour des travaux desservant des terrains appartenant à un tiers ou si certains travaux sont déterminés par la Ville comme étant à répartir à l'ensemble de la population ou à un bassin utilisateur plus large que le secteur appartenant au requérant ou pour l'enfouissement des utilités publiques dans les sites déterminés par la Ville;
- d) Les recommandations en découlant :

Les recommandations techniques découlant de l'ensemble des évaluations demandées et la recommandation finale de faisabilité technique;

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

e) Les incidences urbanistiques :

L'analyse du respect des dispositions applicables en matière de zonage, d'implantation, d'aménagement et, le cas échéant, des recommandations visant à ajuster telles dispositions en regard au projet soumis.

ARTICLE 13 VALIDATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente peut exiger du requérant une analyse de rentabilité fiscale pour éclairer sa décision en fonction de la valeur de l'enrichissement foncier découlant du projet.

Dans le cas d'une implication financière municipale qui aurait pour effet de créer une nouvelle charge fiscale de secteur ou de créer un nouvel engagement financier pour l'ensemble des contribuables, un rapport sur la répartition est transmis à la Ville qui décide si elle entend poursuivre le projet en tenant compte des données financières impliquant les contribuables concernés.

L'autorité compétente valide la faisabilité technique et financière du projet et en informe le requérant.

SECTION 3 PROJET DE PROTOCOLE

ARTICLE 14 DEMANDE DE PRÉPARATION D'UN PROJET DE PROTOCOLE

Si le requérant décide de poursuivre la réalisation de son projet de développement, il doit signifier par écrit son intention de procéder à la réalisation du projet en déclarant avoir reçu ou s'être fait expliquer les éléments de validation urbanistique, technique et financière.

Si les travaux projetés ou portion de ceux-ci font l'objet d'une répartition à un bassin utilisateur, l'autorité compétente doit prendre connaissance de cette situation et analyse les avantages et inconvénients d'une telle situation. La Ville est saisie de cette situation et une décision de poursuivre ou non le processus est transmis par écrit au requérant avec ou sans conditions particulières.

À la réception de cet écrit, un projet de protocole d'entente est préparé par l'autorité compétente, assistée des services municipaux concernés, lequel est soumis au requérant pour signature.

Les projets de protocole type sont joints au présent règlement comme annexes A, B et C du présent règlement. Les parties peuvent ajouter d'autres clauses jugées pertinentes, le cas échéant.

ARTICLE 15 CONTENU DU PROJET DE PROTOCOLE

Le projet de protocole d'entente doit traiter au minimum des sujets suivants :

- a) La désignation des parties et leurs adresses de correspondance;
- b) L'emplacement du projet;
- c) La description des travaux à réaliser, la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation, l'estimation du délai de réalisation, la détermination des coûts relatifs aux travaux municipaux à la charge du requérant et les modalités de réception des travaux municipaux;
- d) Les documents et les approbations nécessaires à l'obtention de l'autorisation de prolongement des infrastructures;

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

- e) Les pénalités recouvrables du requérant en cas de retard à exécuter les travaux municipaux ou les autres obligations qui lui incombent en vertu du protocole d'entente;
- f) Les modalités de surveillance de chantier, de production de plans finaux et d'inspection des matériaux;
- g) Le chemin d'accès au chantier, les chemins de contournement;
- h) L'échéancier proposé des travaux, le phasage du projet (le cas échéant) et la durée du protocole d'entente;
- i) Le partage des coûts entre le requérant et la Ville lorsque la situation s'applique;
- j) La répartition de frais à un bassin utilisateur lorsque la situation s'applique;
- k) Les quotes-parts des autres bénéficiaires et les modalités de remise, le cas échéant;
- l) L'identification du fonctionnaire désigné par la Ville;
- m) Les garanties de réalisation et d'exécution et les assurances chantier et responsabilité civile exigées du requérant par la Ville. Les garanties financières exigées doivent correspondre au montant des coûts, tels que prévus à l'article 29, des travaux d'infrastructures des phases I à III inclusivement, incluant les taxes applicables, majoré de 10 %. Cette majoration n'est cependant pas requise lorsque les garanties financières sont remises sous la forme d'un dépôt à la municipalité;
- n) Le versement d'une somme pour les frais d'administration de la Ville représentant 2 % du coût de l'estimation préliminaire de l'ingénieur. Cette somme est versée au moment de la signature du protocole d'entente;
- o) La responsabilité du paiement des ouvrages réalisés;
- p) Les recours de la Ville;
- q) La cession de biens et de servitudes à la Ville;
- r) Le transfert de la propriété des infrastructures municipales;
- s) Les modalités d'aménagement des emprises publiques, parcs, espaces naturels et aménagements paysagers du projet et de tous autres espaces de verdure ou d'espace dédié à la mobilité urbaine ou collective et les modalités de cession de ceux-ci.

SECTION 4 VALIDATION LÉGISLATIVE

ARTICLE 16 VALIDATION PRÉLIMINAIRE ET LOTISSEMENT

À la suite de la réception de l'autorisation de signer le protocole d'entente pour le compte du requérant, l'autorité compétente procède à l'approbation finale du plan de subdivision si toutes les exigences sont remplies quant aux règlements municipaux en vigueur en cette matière.

ARTICLE 17 TRANSMISSION AU MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES, DE LA FAUNE ET DES PARCS

À la suite de la réception des plans et devis détaillés, l'autorité compétente procède à l'approbation préliminaire des plans et devis détaillés et recommande à la Ville d'autoriser la firme de génie-conseil retenue pour déposer les documents nécessaires afin d'obtenir l'approbation des autorités responsables.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

ARTICLE 18 VALIDATION FINALE

À la suite de la réception des plans et devis finaux détaillés des travaux d'infrastructures projetées, l'autorité compétente procède à la vérification et à l'approbation finale des plans et devis détaillés.

ARTICLE 19 SIGNATURE DU PROTOCOLE

Lorsque le projet de protocole est signé par le requérant, il est soumis à l'attention du conseil municipal de la Ville pour approbation et autorisation de signature.

Toutefois, la résolution doit comporter une réserve s'il s'avérait nécessaire pour le conseil municipal d'adopter un règlement d'emprunt pour défrayer une partie des travaux alors à la charge d'un bassin de contribuables et/ou à la charge de l'ensemble de la Ville.

Une seconde réserve s'applique s'il s'avérait nécessaire de modifier la réglementation d'urbanisme dans le secteur concerné.

Une troisième réserve s'applique si le requérant ne peut fournir à la satisfaction de la Ville, les garanties financières ou les approbations requises de toute instance.

Ces réserves dégagent la Ville de tout engagement inclus dans le protocole dans le cas où l'un ou l'autre des situations énoncées précédemment se présente ou dans le cas où tout projet de règlements en découlant ne recevrait pas toutes les approbations requises par la loi.

ARTICLE 20 AUTORISATION

Le maire et le greffier sont, par le présent règlement, autorisés à signer pour et au nom de la Ville l'entente comportant entre autres, les garanties exigées au présent règlement. Les annexes jointes au présent règlement sont à titre d'exemples et doivent être adaptées au contexte de chaque projet, incluant, par exemple, s'il s'agit d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation des immeubles. La Ville se réserve le droit, dans une entente, de ne pas prendre à sa charge tout ou partie de travaux d'infrastructures. Si, le cas échéant, seulement une partie des infrastructures est municipalisée, l'entente pourra prévoir, au lieu d'une cession du droit de propriété, les servitudes ou droits superficiaires requis. La signature d'une entente ne doit pas être interprétée comme une obligation de municipalisation des infrastructures, incluant lorsque les travaux sont réalisés en conformité avec les exigences de l'entente et les normes de toute réglementation applicable.

ARTICLE 21 APPROBATIONS REQUISES PAR LA LOI ET AUTRE CONFIRMATION

Même si un protocole d'entente a été convenu et signé, il ne devient exécutoire que lorsque toutes les exigences applicables ont été respectées, tant en ce qui concerne la réglementation d'urbanisme, une autorisation ministérielle (notamment en matière d'environnement ou de voirie), et, le cas échéant, l'approbation d'un règlement d'emprunt. Si une autorisation ou une approbation ne peut être obtenue, le protocole est nul et non avenu.

Dans le cas où le requérant aurait mandaté une firme de génie conseil pour la réalisation de plans et devis avant que toutes les approbations requises par la loi soient obtenues, le requérant demeure responsable du paiement des honoraires et des frais encourus, il en est de même pour le paiement de tous les professionnels requis pour son développement ainsi que des frais relatifs à l'entretien des rues pendant la construction, jusqu'à la complète exécution des infrastructures de phase III.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

SECTION 5 ENTENTE ADDITIONNELLE

ARTICLE 22 ENTENTE ADDITIONNELLE

Sauf indication contraire, les travaux municipaux, dont la responsabilité lui incombe en vertu du protocole d'entente intervenu, sont exécutés par le requérant à son unique charge. Les frais des travaux municipaux à la charge du requérant couvrent tous les coûts engendrés par la mise en place de tels travaux qui sont nécessaires et indispensables à la desserte de son projet.

Si les travaux projetés font l'objet d'une répartition à un bassin utilisateur selon l'article 7 du présent règlement, une entente additionnelle devra être conclue entre la Ville et le requérant de même qu'avec toute autre partie impliquée, le cas échéant. Une annexe, identifiant les immeubles des bénéficiaires-tiers qui sont assujettis au paiement d'une quote-part du coût des travaux municipaux ou indiquant les critères permettant de les identifier, sera jointe à cette dite entente.

Cette entente additionnelle sera annexée, une fois signée par les parties, au protocole d'entente entre la Ville et le requérant pour la réalisation de son projet total ou par phase de ce dernier.

Une fois l'entente additionnelle signée, la Ville procèdera à un appel d'offres publiques.

ARTICLE 23 RENONCIATION À LA RÉALISATION DES TRAVAUX

a) Par le requérant

Le requérant peut informer la Ville par écrit, dans les trente (30) jours suivant la réception du résultat de l'appel d'offres pour les travaux d'infrastructures de la phase 1 uniquement, de son intention de renoncer à la réalisation du projet. Cet avis de renonciation annule tant le protocole d'entente signé en vertu des articles 15 et suivants du présent règlement que l'entente additionnelle prévue à la présente section. Dans tous les cas de renonciation, les plans et devis ainsi que tous les engagements contractés auprès des professionnels nécessaires au développement ou à la phase dudit développement, doivent être payés par le requérant avant que ne lui soit remise sa garantie financière.

b) Par la Ville

Pour sa part, dans le cadre où une entente additionnelle est requise, la Ville peut informer par écrit le requérant de sa décision de rejeter les soumissions dans les 30 jours suivant la date de la séance du conseil où le rejet des soumissions est approuvé et ainsi renoncer à la réalisation du projet. Cette renonciation à la réalisation des travaux par la Ville peut survenir après l'obtention de l'appel d'offres et dans le cas où le conseil jugerait trop onéreux la réalisation du projet quant à la partie financée par la Ville ou que le règlement d'emprunt, décrété aux fins du projet, n'a pas été approuvé par un ministère ou par les personnes habiles à voter. Le requérant devra, en tout état de cause, payer les plans et devis ainsi que tous les engagements contractés auprès des professionnels nécessaires au développement ou à la phase dudit développement ainsi que tous autres frais encourus.

CHAPITRE 3 RÉALISATION DES TRAVAUX

SECTION 1 CESSION DE TERRAINS ET SERVITUDES

ARTICLE 24 CESSION DE TERRAINS, SERVITUDES ET INFRASTRUCTURES

L'autorité compétente consent à accepter les cessions des emprises de rue, parc, passage piétonnier, voies cyclables ou multifonctionnelles, sentiers dédiés à la mobilité urbaine et/ou collective, servitude et autres sites désignés au protocole d'entente lorsque les conditions prévues au protocole d'entente sont réalisées à sa satisfaction.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

Les terrains, servitudes et les infrastructures sont cédées par le promoteur à la Ville suite à la réception par celle-ci de l'acceptation provisoire, par l'ingénieur responsable de la surveillance des travaux et à la satisfaction de l'autorité compétente pour chacune des phases des travaux d'infrastructures.

Les frais notariés sont assumés par le requérant, incluant les frais de préparation des documents et les frais exigibles en matière de lotissement.

L'autorité compétente peut recommander au conseil municipal de suspendre la réalisation du projet dans le cas où les précédentes dispositions ne seraient pas respectées.

SECTION 2 SÉQUENCE DES TRAVAUX

ARTICLE 25 INFRASTRUCTURES DE PHASE I

Les travaux d'infrastructures de phase I doivent être réalisés simultanément.

ARTICLE 26 INFRASTRUCTURES DE PHASE II

Les travaux d'infrastructures de phase II ne peuvent être entrepris à moins que les inspections et les approbations des travaux d'infrastructures de phase I n'aient été obtenues et que ces travaux n'aient subi au moins un cycle de gel et de dégel.

ARTICLE 27 INFRASTRUCTURES DE PHASE III

Les travaux d'infrastructures de phase III ne peuvent être entrepris à moins que les inspections et les approbations des travaux d'infrastructures de phase II n'aient été obtenues et devraient être effectués dans l'année suivant la réalisation des travaux d'infrastructure de phase II.

SECTION 3 PERMIS DE CONSTRUCTION ET GARANTIES FINANCIÈRES

ARTICLE 28 PERMIS

Un permis de construction demandé par un promoteur ou un constructeur ne peut être émis que dans la mesure où le promoteur a, au préalable, conclu une entente portant sur la réalisation de travaux d'infrastructures municipales et a remis lors de la signature de l'entente les garanties financières exigées aux termes des articles 15 et 29 du présent règlement.

ARTICLE 29 GARANTIES FINANCIÈRES

Les garanties financières minimales dont il est fait mention à l'article 15 du présent règlement s'établissent ainsi :

- a) Une garantie correspondant à 15 % du coût estimé de l'ingénieur ou du coût total des travaux contenus dans le contrat conclu entre le promoteur et l'entrepreneur général, ce dernier ayant préséance pour fins de calcul, des travaux d'infrastructures de phase I, comprenant une provision de 10 % pour contingences, imprévus et autres frais connexes. Toutefois, ce montant est porté à 115 % du coût estimé desdits travaux lorsque le promoteur désire entreprendre ou permettre la construction des résidences ou commerces simultanément à la réalisation des travaux d'infrastructures municipales;
- b) Une garantie, correspondant, s'il y a lieu, à 100 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'infrastructures de phase II comprenant une provision de 10 % pour contingents, imprévus et autres frais connexes;
- c) Une garantie, correspondant, s'il y a lieu, à 100 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'infrastructure de phase III comprenant une provision de 10 % pour contingents, imprévus et autres frais connexes;

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

- d) Le requérant doit également remettre une garantie correspondant à 2 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'infrastructure de phase I, d'infrastructure de phase II et d'infrastructure de phase III, excluant les travaux d'éclairage de rue et une garantie correspondant à 1,2 % du coût estimé des travaux d'installation du réseau d'aqueduc, d'égout domestique et d'égout pluvial. Ces garanties serviront à assurer le paiement des honoraires de la firme de laboratoire pour assurer le contrôle qualitatif des matériaux requis, dans le cadre de l'exécution des travaux ainsi que les honoraires versés pour la réalisation des tests de conformité et de mise en opération des réseaux installés par le requérant et;
- e) Lorsque les travaux d'infrastructures municipales sont réalisés entre le 15 octobre et le 15 mai, le requérant doit également verser, un dépôt correspondant à 1,5 % du coût estimé des travaux d'installation du réseau d'aqueduc, d'égout domestique, d'égout pluvial (incluant les bassins de rétention s'il y a lieu) et de fondation primaire de rue. Ce dépôt permettra à la Ville de défrayer le coût des travaux correctifs réalisés au besoin pour maintenir la fondation primaire de rues sécuritaires. Le dépôt sera remis au requérant, sans intérêt, lorsque la première couche de pavage sera complétée déduction faite, le cas échéant des montants dépensés aux termes de l'alinéa précédent.

Si d'autres travaux d'infrastructures sont concernés les garanties financières requises sont alors déterminées par l'entente à intervenir entre l'autorité compétente et le requérant.

Les garanties s'appliquent à tout l'ensemble des travaux d'infrastructures.

Les garanties financières seront diminuées selon les termes de l'entente convenue entre l'autorité compétente et le requérant.

ARTICLE 30 RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS

Les termes et conditions de l'entente mentionnée à l'article 15 du présent règlement comprennent substantiellement ceux apparaissant aux annexes du présent règlement.

Les plans et devis soumis en annexe à l'entente dont il est fait mention au paragraphe précédent doivent, entre autres, comporter les renseignements suivants :

- Les vues en plan et profil des infrastructures existantes et celles qui sont proposées;
- Le profil du terrain et les coupes transversales permettant l'identification de son relief et des zones susceptibles de faire l'objet d'un remblai contrôlé;
- Le profil final du pavage à être réalisé;
- Les détails du plan cadastral comportant les dimensions, les limites et les numéros des lots concernés;
- Le détail des calculs pour la rétention des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, l'entente conclue avec le requérant porte sur la réalisation des travaux d'infrastructures tels qu'ils sont décrits aux termes de l'article 8 du présent règlement.

ARTICLE 31 SECTEUR PARTICULIER

Toute personne requérant la réalisation de travaux d'élargissement de rue ou autres travaux connexes sur le tronçon du boulevard Arthur-Sauvé au nord de l'échangeur Arthur-Sauvé, incluant tous les travaux pouvant être requis sur les rues transversales, doit, au moment de sa demande, s'engager à en assumer la totalité des coûts.

Lorsque la Ville et sous réserve de l'accord du ministère des Transports du Québec, donne suite à la demande du requérant, ce dernier doit:

- a) Conclure une entente comportant substantiellement les termes et conditions apparaissant à l'annexe « B » jointe au présent règlement;

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

- b) Remettre une lettre de garantie bancaire correspondant à 100 % du coût estimé des travaux et;
- c) Remettre une somme correspondant au montant des honoraires estimés pour assurer le suivi des travaux et pour compléter toute étude technique accessoire et dont la réalisation est jugée pertinente par la Ville.

Toutefois, la Ville pourra, en lieu et place des conditions mentionnées à l'alinéa précédent, procéder à l'adoption d'un règlement décrétant l'exécution des travaux et la souscription d'un emprunt remboursable au moyen d'une taxe imposée aux contribuables bénéficiaires de ces travaux.

ARTICLE 32 PROJETS INTÉGRÉS OU PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION DES IMMEUBLES

Dans le cas de travaux visant un ou des projets intégrés ou des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation des immeubles où la Ville accepte d'acquiescer à une conduite principale d'aqueduc (main), le requérant doit conclure avec la Ville une entente comportant substantiellement les termes et conditions apparaissant à l'annexe « C » jointe au présent règlement.

ARTICLE 33 AUTRES EXIGENCES

La Ville peut exiger ou convenir de toutes autres particularités en outre de celles au présent règlement.

ARTICLE 34 NORMES ET RÉGLEMENTATION APPLICABLES

Tous travaux d'infrastructures doivent être exécutés en conformité avec la réglementation municipale, la norme BNQ 1809-300 et à tout certificat d'autorisation émis par les autorités gouvernementales.

CHAPITRE 4 PÉNALITÉS ET INFRACTIONS

ARTICLE 35 AMENDES

Dans le cas de non-respect du présent règlement, les amendes suivantes s'appliquent :

- a) Toute personne physique qui enfreint les dispositions du présent règlement est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende pouvant varier entre :
 - 1 000 \$ pour une première offense;
 - 2 000 \$ pour toute récidive.
- b) Toute personne morale qui enfreint les dispositions du présent règlement est passible, en outre du paiement des frais, d'une amende pouvant varier entre :
 - 2 000 \$ pour une première offense;
 - 4 000 \$ pour toute récidive.

Chaque jour pendant lequel une contravention au règlement dure et subsiste, constitue une infraction distincte et séparée.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

CHAPITRE 5- DISPOSITIONS MODIFICATRICES

ARTICLE 36

Le présent règlement remplace le règlement numéro 1872 et tous ses amendements.

ARTICLE 37

Le remplacement des anciennes dispositions par le présent règlement n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité du règlement ainsi remplacé, non plus que les infractions pour lesquelles des procédures n'auraient pas encore été intentées, lesquelles se continueront sous l'autorité desdits règlements remplacés jusqu'à jugement final et exécution.

CHAPITRE 6 ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 38 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

**Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

ANNEXE « A »

**PROTOCOLE D'INSTALLATION DE SERVICES MUNICIPAUX
D'INFRASTRUCTURES ET D'OUVRAGES DE NATURE PUBLIQUE**

ENTRE

LA VILLE DE SAINT-EUSTACHE

ET

**Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

COMPARAISSENT:

La Ville de Saint-Eustache, personne morale de droit public, ayant son principal bureau d'affaires au 145, rue Saint-Louis à Saint-Eustache, représentée par le(la) maire(-esse) et le(la) greffier(-ière), tous deux autorisés(-es) aux termes du règlement numéro 1955 intitulé « **RÈGLEMENT PORTANT SUR LES ENTENTES RELATIVES AU FINANCEMENT ET À L'ÉXÉCUTION DE TRAVAUX MUNICIPAUX** ».

CI-APRÈS APPELÉE « LA VILLE »

ET

CI-APRÈS APPELÉ « LE PROMOTEUR »

PRÉAMBULE

CONSIDÉRANT QUE le promoteur est propriétaire par bons et valables titres des lots du cadastre du Québec sur lesquels devant servir de rues, des services municipaux d'infrastructures devront être installés alors qu'il désire entreprendre un développement immobilier sur les lots apparaissant au périmètre décrit par un trait gras en bleu au plan préparé par le Service du génie en date du _____, dont copie est annexée aux présentes après avoir été signée pour identification;

CONSIDÉRANT QU'afin de desservir lesdits lots à construire, le promoteur désire réaliser lui-même ou par ses commettants, mais à ses frais exclusifs, des travaux d'installation de services municipaux sur les rues projetées, portant les numéros de lots _____ du cadastre du Québec, lesquels devront, par la suite, être remis à la Ville qui en deviendra propriétaire absolue et assumera l'entière responsabilité de leur fonctionnement et de leur entretien;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur a satisfait aux autres conditions imposées aux termes du règlement numéro 1955;

CONSIDÉRANT QUE la Ville devra acquérir lesdites rues lorsque les travaux d'installation de services municipaux auront été complétés à certaines conditions, compte tenu de la responsabilité qu'elle assumera désormais et qui en découlera;

CONSIDÉRANT QUE, pendant la réalisation des travaux, aucun permis de construction ne pourra être émis par la Ville qui ne soit conforme à la réglementation municipale existante.

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit :

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

A) D'UNE PART :

1. Le promoteur s'engage, par les présentes :

TRAVAUX MUNICIPAUX D'INFRASTRUCTURES ET PLANS

1.1. À exécuter ou à faire exécuter, à ses frais dans une première phase, les travaux d'infrastructures de phase I ainsi que les autres travaux connexes sur les lots

_____ du cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, cadastrés et devant éventuellement servir de rues municipales et autres ouvrages de nature publique, tel que le tout apparaît sur un document de plans et devis préparé par la firme _____, mandatée à cette fin. Copies desdits plans et devis dûment paraphés sont annexées aux présentes pour en faire partie intégrante.

1.2. À exécuter ou à faire exécuter, à ses frais, les raccordements d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial prévus aux plans et devis ci-haut décrits, y compris les raccordements à être complétés pour desservir les lots où et en face desquels les travaux seront réalisés.

1.3. À exécuter ou à faire exécuter, à ses frais et dans une deuxième phase, les travaux d'infrastructure de phase II et de phase III sur les lots mentionnés au paragraphe 1.1. et ce, selon les spécifications contenues aux plans et devis ci-haut mentionnés.

Les plans et devis devront représenter de façon détaillée tout chemin d'accès au chantier, tout chemin de contournement (le cas échéant), tout aménagement des emprises publiques détaillé à l'aide d'un plan d'aménagement préparé par un professionnel en la matière, tout aménagement d'espace de verdure ou d'espace dédié à la mobilité urbaine et/ou collective (le cas échéant).

CONTRIBUTION ET FRAIS

1.4. À payer directement les frais et honoraires encourus pour assurer la surveillance des travaux, les frais d'arpentage, les coûts d'analyse et de contrôle des matériaux requis dans le cadre de l'exécution des travaux, les coûts de réalisation des tests de conformité et de mise en opération des réseaux ainsi que les frais légaux et notariés.

1.5. À assumer les dépenses relatives aux campagnes de sensibilisation et de publicité réalisées en regard des travaux auprès des usagers et des propriétaires riverains.

1.6. À payer à la Ville, au moment de la signature du présent protocole, un montant, pour frais d'administration, représentant 2 % du coût de l'estimation préliminaire de l'ingénieur.

CESSION DES INFRASTRUCTURES

1.7. À céder à la Ville, les rues et autres ouvrages de nature publique décrits au paragraphe 1.1. du présent article ainsi que toutes les infrastructures s'y trouvant et toutes servitudes requises, moyennant la somme nominale d'un dollar et ce, dans les dix (10) jours suivant l'acceptation provisoire par la Ville des travaux exécutés dans la première phase, aux conditions ci-après stipulées, quitte de toutes charges et hypothèques qui pourraient ou auraient pu les grever.

1.8. À apporter, sur demande de la Ville, les correctifs jugés nécessaires à la fondation primaire de rue pendant et après la première période hivernale qui suivra la fin des travaux. À défaut d'exécuter lesdits correctifs, la Ville pourra les exécuter aux frais du promoteur.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

B) D'AUTRE PART:

2. La Ville s'engage, par les présentes et sous réserve du respect intégral par le promoteur de tous les règlements municipaux actuellement en vigueur et de toutes les stipulations aux présentes :
 - 2.1. À acquérir les lots devant servir de rues et autres ouvrages de nature publique décrits à l'article 1.1. ainsi que toutes les infrastructures s'y trouvant, pour la somme nominale d'un dollar et ce, dans les trente (30) jours de l'acceptation provisoire par son ingénieur ou ses représentants, des travaux exécutés dans la première phase et aux conditions ci-après stipulées.

ÉMISSION DES PERMIS DE CONSTRUCTION

- 2.2. À émettre alors sans délai, mais après être devenue propriétaire desdites rues, les permis de construction qui seraient alors demandés sur tous les autres lots faisant front aux rues mentionnées dans la présente entente, alors cédées à la Ville aux conditions des règlements municipaux en vigueur.

C) OBLIGATIONS DU PROMOTEUR :

3. Pour les fins de l'exécution des différents travaux qui seront réalisés aux frais du promoteur en vertu de la présente entente, ce dernier s'engage à respecter intégralement les présentes conditions, à savoir :
 - 3.1. Transmettre à la Ville, au moment de la signature du présent protocole, l'estimation du délai de réalisation des travaux visés.
 - 3.2. Mandater un ingénieur responsable de surveiller le chantier et de produire les plans finaux et d'inspection des matériaux.
 - 3.3. Exécuter lesdits travaux conformément aux plans et devis ci-haut mentionnés, dûment approuvés par la Ville.
 - 3.4. L'ingénieur, mandaté par le promoteur pour assurer la surveillance des travaux, de même que l'autorité compétence doivent, à tout moment durant l'exécution de ces travaux, dénoncer le non-respect, par le promoteur ou son mandataire, des plans et devis.
 - 3.5. Dès qu'une telle dénonciation aura été remise par l'ingénieur à un représentant autorisé du promoteur de même qu'à l'autorité compétente, le cas échéant, la présente entente pourra être considérée par la Ville comme nulle et de nul effet, et libérera cette dernière de son engagement à accepter, pour la somme nominale d'un dollar, la cession desdites infrastructures qui s'y trouveraient.
 - 3.6. Cependant, nonobstant ce qui précède, la Ville peut également refuser d'acquérir les ouvrages publics mentionnées à la présente entente, dans le cas où l'ingénieur mandaté par le promoteur refuserait d'en recommander l'approbation dans son rapport final pour des raisons justifiables qui doivent être mentionnées par écrit et remises au promoteur.
 - 3.7. Remettre à la Ville, avant le début des travaux de chaque phase, un cautionnement d'exécution des obligations de l'entrepreneur qui exécutera les travaux et un cautionnement pour gages matériaux et services, la valeur de chacun des cautionnements ci-haut mentionnés étant égale à la valeur totale du contrat indiquée dans le contrat conclu entre le promoteur et l'entrepreneur général. Ces cautionnements devront être émis par une compagnie d'assurance approuvée par la Ville et l'inclure comme bénéficiaire desdits cautionnements. Dans l'éventualité où les travaux sont confiés à un entrepreneur général par le promoteur, les exigences de cautionnement s'appliquent à l'entrepreneur général qui devra ajouter la Ville et le promoteur comme bénéficiaires.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

- 3.8. Ne finaliser les transactions portant sur la vente des lots faisant front aux rues décrites au paragraphe 1.1., ni ne consentir mainlevée d'hypothèque affectant lesdits lots qu'après acceptation provisoire émis par l'autorité compétente des travaux exécutés dans la première phase.
- 3.9. Dans le cas où la garantie exigée est de 115 %, interdire l'occupation des bâtiments à être érigés sur les lots faisant front aux rues décrites au paragraphe 1.1., jusqu'à la délivrance de l'acceptation provisoire des travaux émis par l'autorité compétente exécutés dans la première phase et prévoir une clause à cet effet dans toute transaction qui pourrait affecter les lots visés et y faire intervenir la Ville.
- 3.10. Prendre le fait et cause de la Ville et la tenir indemne de toutes poursuites et réclamations qui pourraient être intentées par les promettants acheteurs ou acheteurs, le cas échéant, des résidences ou autres types de bâtiments à être construits sur les lots faisant front aux rues décrites au paragraphe 1.1. et résultant de tout retard dans la vente ou la prise de possession desdits immeubles.
- 3.11. Retenir à ses frais les services d'une firme d'arpenteurs géomètres mandatée aux fins de localiser les fondations et établir les niveaux de construction des entrées de services et des semelles de fondation des bâtiments à être construits sur les lots faisant front aux rues décrites au paragraphe 1.1.
- 3.12. S'assurer que les bâtiments à être construits sur les lots faisant front aux rues décrites au paragraphe 1.1. soient implantés de façon telle qu'ils puissent respecter les normes des règlements municipaux en vigueur.
- 3.13. Remettre à la Ville un certificat préparé par un arpenteur-géomètre établissant la localisation des fondations des bâtiments à être construits sur les lots faisant front aux rues décrites au paragraphe 1.1. et ce, dans les quarante-huit (48) heures de l'achèvement desdites fondations.

APPROBATION DES PLANS ET DEVIS

- 3.14. Le promoteur ne peut entreprendre lesdits travaux qu'après avoir obtenu l'approbation des plans et devis par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

PAIEMENT DU CONTRAT

- 3.15. Fournir, à la fin des travaux de chaque phase, mais avant leur acceptation définitive par l'autorité compétente, copie des factures acquittées, quittance finale ou toute renonciation à réclamer contre la Ville, donnée par l'entrepreneur général qui aura réalisé les travaux et par chacun des sous-traitants, fournisseurs de matériaux ou employés, ou garantir de toute autre façon alors jugée acceptable par les deux (2) parties, qu'il n'est due aucune somme à l'entrepreneur général ni à aucun sous-traitant, fournisseur ou employé.
- 3.16. Toute entente intervenue entre le promoteur et l'entrepreneur général concernant des montants impayés, des retenues quelconques ou modalités de paiement différé, devra avoir obtenu la sanction et l'approbation de la Ville qui n'en sera pas pour autant considérée comme partie à une telle entente ou convention.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

PLANS « FINAUX » ET TOUT AUTRE DOCUMENTS CONNEXES

- 3.17. Dès l'acceptation provisoire par l'autorité compétente, le promoteur doit remettre à la Ville copies des plans « finaux » et d'inspection des matériaux en format compatible pour traitement ainsi que tout manuel d'opération et d'entretien sur les différents équipements installés.

DÉLAI D'EXÉCUTION

- 3.18. Exécuter ou à faire exécuter les travaux de la première phase dans les six mois de la date des présentes, les travaux de la seconde phase, dans les quatorze mois de la date des présentes et les travaux de la troisième phase dans les vingt-trois mois de la date des présentes.

CHOIX DE L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

- 3.19. L'exécution des travaux pourra être faite par une entreprise ou compagnie choisie et retenue par le promoteur conditionnellement à ce qu'elle soit dûment autorisée par la loi et, dans un tel cas, le promoteur devra fournir à la Ville le numéro du permis émis par la Régie du bâtiment du Québec ou par tout autre organisme ayant juridiction en semblable matière.

CONTRAT D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

- 3.20. À remettre à la Ville un exemplaire des documents contractuels intervenus entre le promoteur et l'entreprise chargée de l'exécution des travaux, ainsi que tout document subséquent pouvant en découler.
- 3.21. Se conformer et faire en sorte que toute directive qui pourra être donnée par l'ingénieur de la Ville ou son représentant pendant la réalisation des travaux, soit suivie et exécutée.

ACCESSIBILITÉ SUR LES LIEUX DES TRAVAUX

- 3.22. Donner accès à l'autorité compétente en tout temps aux lieux des travaux afin d'effectuer les vérifications et inspections jugées pertinentes.
- 3.23. Le promoteur sera responsable de tous dommages de la voie publique et des infrastructures municipales causés par ses travaux. Il devra réparer ou nettoyer ces voies publiques ou infrastructures municipales à la satisfaction de l'autorité compétente, en fonction des délais exigés par cette dernière et avant l'acceptation provisoire.

FRAIS INCIDENTS, DÉPÔT D'ARGENT

- 3.24. Une garantie correspondant à 15 % du coût estimé de l'ingénieur ou du coût total des travaux contenus dans le contrat conclu entre le promoteur et l'entrepreneur général, ce dernier ayant préséance pour fins de calcul, des travaux d'infrastructures de phase I. Ce pourcentage comprend une provision de 10 % pour contingences, imprévus et autres frais connexes.

OU

Une garantie correspondant à 115 % du coût estimé de l'ingénieur ou du coût total des travaux contenus dans le contrat conclu entre le promoteur et l'entrepreneur général, ce dernier ayant préséance pour fins de calcul, étant donné que le promoteur désire entreprendre ou permettre la construction des résidences ou commerces simultanément à la réalisation des travaux d'infrastructures municipales. Ce pourcentage comprend une provision de 10 % pour contingences, imprévus et autres frais connexes.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

- 3.25. Une garantie correspondant, s'il y a lieu, à 100 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'infrastructures de phase II comprenant une provision de 10 % pour contingents, imprévus et autres frais connexes.
- 3.26. Une garantie correspondant, s'il y a lieu, à 100 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'infrastructure de phase III comprenant une provision de 10 % pour contingents, imprévus et autres frais connexes.
- 3.27. Le promoteur doit également remettre une garantie correspondant à 2 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'infrastructure de phase I, d'infrastructure de phase II et d'infrastructure de phase III, excluant les travaux d'éclairage de rue et une garantie correspondant à 1,2 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'installation du réseau d'aqueduc, d'égout domestique et d'égout pluvial. Ces garanties serviront à assurer le paiement des honoraires de la firme de laboratoire pour assurer le contrôle qualitatif des matériaux requis, dans le cadre de l'exécution des travaux ainsi que les honoraires versés pour la réalisation des tests de conformité et de mise en opération des réseaux installés par le promoteur et;
- 3.28. Lorsque les travaux d'infrastructures municipales sont réalisés entre le 15 octobre et le 15 mai, le promoteur doit également verser, un dépôt correspondant à 1,5 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'installation du réseau d'aqueduc, d'égout domestique, d'égout pluvial (incluant les bassins de rétention s'il y a lieu) et de fondation primaire de rue. Ce dépôt permettra à la Ville de défrayer le coût des travaux correctifs réalisés au besoin pour maintenir la fondation primaire de rues sécuritaires. Le dépôt sera remis au promoteur, sans intérêt, lorsque la première couche de pavage, à l'entière satisfaction de la Ville, sera complétée déduction faite, le cas échéant des montants dépensés aux termes de l'alinéa précédent.
- 3.29. Si le promoteur fait défaut de payer les frais et honoraires dont il est fait mention au premier paragraphe, la Ville pourra sans autre avis ni formalité s'adresser à l'institution financière ayant émis lesdites lettres de garantie et requérir d'elle le versement immédiat des sommes indiquées.
- 3.30. Sur preuve de paiement complet desdits frais et honoraires ainsi que de la fourniture des plans finaux et tous autres documents requis par l'autorité compétente, la Ville remettra au promoteur lesdites lettres de garantie.
- 3.31. Les travaux ainsi exécutés par la Ville ou pour son compte n'ont pas pour effet de réduire la portée de l'engagement souscrit par le promoteur aux termes de l'article 1.8. des présentes ni de limiter la responsabilité du promoteur en regard de la qualité des travaux qu'il doit compléter.

ASSURANCE RESPONSABILITÉ

- 3.32. Maintenir, pendant toute la durée des travaux de chaque phase, une police d'assurance de responsabilité civile d'une somme minimale de 2 000 000 \$ et incluant spécifiquement la Ville comme assurée additionnelle.

Lesdites polices d'assurance seront sujettes à l'approbation préalable de la Ville en ce qui concerne leur fond et leur forme et devront contenir une disposition par laquelle les assureurs renoncent à toute subrogation aux droits que le promoteur pourrait prétendre contre la Ville advenant paiement d'une indemnité.

À défaut par le promoteur de souscrire ou maintenir telles assurances, la Ville se réserve le droit de les souscrire elle-même et exiger du promoteur le remboursement des primes alors payées.

DÉPÔT PRÉLIMINAIRE ET EXÉCUTION DES TRAVAUX DE LA PREMIÈRE PHASE

4. Afin de garantir le respect de toutes et chacune des conditions ci-haut énoncées quant aux travaux à être réalisés dans la première phase, le promoteur remet à la Ville les lettres de garantie irrévocables et inconditionnelles jointes en annexe aux présentes. La Ville en accepte la teneur.

Si le promoteur fait défaut de respecter toutes et chacune des conditions énoncées aux présentes quant aux travaux à être réalisés dans la première phase, la Ville pourra, sans autre avis ni formalité, s'adresser à l'institution financière ayant émis lesdites lettres de garantie et requérir d'elle, le versement immédiat de la somme indiquée auxdites lettres. Dans un tel cas, ladite somme appartiendra ipso facto à la Ville à titre de dommages-intérêts, sans préjudice aux autres recours que la Ville pourra juger bon d'intenter pour faire valoir ses droits.

Si lesdites lettres de garantie expirent avant l'achèvement des travaux de la première phase, le promoteur devra remettre à la Ville, au plus tard un (1) mois avant la date d'expiration de chacune desdites lettres, de nouvelles lettres de garantie irrévocables et inconditionnelles valables pour une période au moins égale à celle requise pour compléter les travaux de la première phase telle que déterminée par l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux.

DÉPÔT PRÉLIMINAIRE ET EXÉCUTION DES TRAVAUX DE LA DEUXIÈME PHASE ET DE LA TROISIÈME PHASE

5. Afin de garantir le respect de toutes et chacune des conditions ci-haut énoncées quant aux travaux à être réalisés dans la deuxième phase et dans la troisième phase, le promoteur remet à la Ville la lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle jointe en annexe aux présentes. La Ville en accepte la teneur.

Le promoteur s'engage également à remettre à la Ville, au plus tard, un mois avant la date d'expiration de ladite lettre, une nouvelle lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle valable pour une seconde période de douze mois et au même montant.

Si le promoteur fait défaut de respecter toutes et chacune des conditions énoncées aux présentes quant aux travaux à être réalisés dans la deuxième phase, la Ville pourra, sans autre avis ni formalité, s'adresser à l'institution financière ayant émis ladite lettre de garantie et requérir d'elle le versement immédiat de la somme indiquée à ladite lettre. Dans un tel cas, ladite somme appartiendra ipso facto à la Ville à titre de dommages-intérêts, sans préjudice aux autres recours que la Ville pourra juger bon d'intenter pour faire valoir ses droits.

DIMINUTION DES GARANTIES FINANCIÈRES

6. Les garanties financières seront diminuées à l'acceptation provisoire des travaux de chacune des phases, conditionnellement à la remise de tous les documents contractuels requis au contrat tels que :
- La production de plans finaux et d'inspection des matériaux certifiés par l'ingénieur mandaté par le promoteur;
 - L'attestation de conformité des travaux à l'autorisation accordée par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques de la Faune et des Parcs. (MELCCFP);
 - La déclaration solennelle de l'entrepreneur général à qui les travaux ont été confié (cette déclaration solennelle doit attester et servir de preuve d'acquiescement des sommes dues pour l'exécution des travaux);

**Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

- Les quittances finales des fournisseurs ou sous-traitants qui ont dénoncés leurs contrats;
- Les résultats d'inspections télévisées conformes aux cahiers des charges;
- Les résultats d'analyses de laboratoire;
- Les rapports de chantier journaliers;
- L'avis de conformité de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST);
- L'avis de conformité de la Commission de la construction du Québec (CCQ);
- Manuel d'opération et d'entretien, s'il y a lieu;
- Tout autre document jugé pertinent à la complète exécution des travaux.

RENONCIATION À LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Par le promoteur

- 7.1. Le promoteur peut informer la Ville par écrit, dans les trente (30) jours suivant la réception du résultat de l'appel d'offres pour les travaux d'infrastructures de la phase 1 uniquement, de son intention de renoncer à la réalisation du projet. Cet avis de renonciation annule tant le protocole d'entente signé en vertu des articles 15 et suivants du présent règlement que l'entente additionnelle prévue à la présente section. Dans tous les cas de renonciation, les plans et devis ainsi que tous les engagements contractés auprès des professionnels nécessaires au développement ou à la phase dudit développement, doivent être payés par le promoteur avant que ne lui soit remise sa garantie financière.

Par la Ville

- 7.2. Pour sa part, dans le cadre où une entente additionnelle est requise, la Ville peut informer par écrit le promoteur de sa décision de rejeter les soumissions dans les 30 jours suivant la date de la séance du conseil où le rejet des soumissions est approuvé et ainsi renoncer à la réalisation du projet. Cette renonciation à la réalisation des travaux par la Ville peut survenir après l'obtention de l'appel d'offres et dans le cas où le conseil jugerait trop onéreux la réalisation du projet quant à la partie financée par la Ville ou que le règlement d'emprunt, décrété aux fins du projet, n'a pas été approuvé par un ministère ou par les personnes habiles à voter. Le promoteur devra, en tout état de cause, payer les plans et devis ainsi que tous les engagements contractés auprès des professionnels nécessaires au développement ou à la phase dudit développement ainsi que tous autres frais encourus.

FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

8. Toute correspondance à l'intention de la Ville dans le cadre du présent protocole doit être acheminé à :

Advenant tout changement de fonctionnaire désigné, l'autorité compétente en avisera le promoteur par courriel.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

ÉLECTION DE DOMICILE

9. Pour les fins d'exécution des présentes, la Ville fait élection de domicile à son adresse ci-dessus mentionnée ou à tout autre endroit désigné par elle, par lettre recommandée, et le promoteur à son adresse ci-dessus mentionnée ou au bureau du protonotaire de la Cour supérieure pour le district de Terrebonne. (Lesdites élections de domicile sont attribuables de juridiction).

RESPONSABILITÉ LIMITÉE DE LA VILLE

- 10.1. Il est expressément convenu que la Ville n'encourra aucune responsabilité, ni aucune obligation vis-à-vis du promoteur, tant et aussi longtemps que toutes les conditions de la présente entente n'auront pas été respectées.
- 10.2. Le promoteur dégage la Ville de toute responsabilité quant à tous types de dommages qui peuvent être causés à des tiers. Il s'engage à prendre fait et cause pour la Ville advenant une poursuite à l'encontre de la Ville par qui ce soit découlant de ses ententes et des travaux effectués par le promoteur, son préposés, mandataires, entrepreneur et sous-traitants de l'entrepreneur.
- 10.3. De plus, elle n'encourra aucune responsabilité à l'endroit de l'entrepreneur général choisi par le promoteur, les sous-traitants, fournisseurs de matériaux, employés et firmes de professionnels.
- 10.4. Si les travaux de la première phase ne sont pas commencés dans les six (6) mois de la signature des présentes la Ville peut unilatéralement résilier l'entente intervenue entre les parties.
- 10.5. Les documents suivants sont joints à la présente pour en faire partie intégrante :
- Cahier des charges générales et spéciales;
 - Lettres de garantie bancaire irrévocables et inconditionnelles datées du _____;
 - Plans et devis préparés par _____ en date du _____ et portant le numéro _____;
 - Contrat intervenu le _____ entre _____ et _____.

INTERPRÉTATION

11. Selon que le contexte le requerra, le singulier s'interprétera comme le pluriel et le genre masculin comme le féminin et vice-versa.

CESSIBILITÉ DES ENGAGEMENTS

12. Les obligations souscrites par le promoteur aux termes des présentes ne pourront être cédées, transportées ou autrement aliénées sans le consentement préalable écrit de la Ville.

**Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ À SAINT-EUSTACHE,

LE _____

POUR LA VILLE:

Maire(-esse)

Greffier(-ière)

LE _____

POUR LE PROMOTEUR:

**Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

ANNEXE « B »

**PROTOCOLE RELATIF À LA RÉALISATION
D'INFRASTRUCTURES DE RUES SUR UN TRONÇON DE ROUTE DONT LA
GESTON APPARTIENT AU MINISTÈRE DES TRANSPORTS DU QUÉBEC**

ENTRE

LA VILLE DE SAINT-EUSTACHE

ET

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

COMPARAISSENT:

La Ville de Saint-Eustache, personne morale de droit public, ayant son principal bureau d'affaires au 145, rue Saint-Louis à Saint-Eustache, représentée par le(la) maire(-esse) et le(la) greffier(-ière), tous deux autorisés(-es) aux termes du règlement numéro 1955 intitulé « **RÈGLEMENT PORTANT SUR LES ENTENTES RELATIVES AU FINANCEMENT ET À L'ÉXÉCUTION DE TRAVAUX MUNICIPAUX** ».

CI-APRÈS APPELÉE « LA VILLE »

ET

CI-APRÈS APPELÉ « LE PROMOTEUR »

PRÉAMBULE

CONSIDÉRANT QUE le promoteur est propriétaire par bons et valables titres des lots du cadastre du Québec sur lesquels devant servir de rues, des services municipaux d'infrastructures devront être installés alors qu'il désire entreprendre un développement immobilier sur les lots apparaissant au périmètre décrit par un trait gras en bleu au plan préparé par le Service du génie en date du _____, dont copie est annexée aux présentes après avoir été signée pour identification;

CONSIDÉRANT QU'afin de desservir lesdits lots à construire, le promoteur désire réaliser lui-même ou par ses commettants, mais à ses frais exclusifs, des travaux d'installation de services municipaux sur les rues projetées, portant les numéros de lots _____ du cadastre du Québec, lesquels devront, par la suite, être remis à la Ville qui en deviendra propriétaire absolue et assumera l'entière responsabilité de leur fonctionnement et de leur entretien;

CONSIDÉRANT QUE la gestion de ce tronçon de route incombe au ministère des Transports du Québec et que ce dernier a donné son aval à l'exécution de ces travaux;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur a satisfait aux autres conditions imposées aux termes du règlement numéro 1955;

CONSIDÉRANT QUE la Ville devra acquérir lesdites rues lorsque les travaux d'installation de services municipaux auront été complétés à certaines conditions, compte tenu de la responsabilité qu'elle assumera désormais et qui en découlera;

CONSIDÉRANT QUE, pendant la réalisation des travaux, aucun permis de construction ne pourra être émis par la Ville qui ne soit conforme à la réglementation municipale existante.

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit:

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

A) D'UNE PART :

1. Le promoteur s'engage, par les présentes :

TRAVAUX MUNICIPAUX D'INFRASTRUCTURES ET PLANS

1.1. À exécuter ou à faire exécuter, à ses frais dans une première phase, les travaux d'infrastructures de phase I ainsi que les autres travaux connexes sur les lots

_____ du cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, cadastrés et devant éventuellement servir de rues municipales et autres ouvrages de nature publique, tel que le tout apparaît sur un document de plans et devis préparé par la firme _____, mandatée à cette fin. Copies desdits plans et devis dûment paraphés sont annexées aux présentes pour en faire partie intégrante.

1.2. À exécuter ou à faire exécuter, à ses frais, les raccordements d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial prévus aux plans et devis ci-haut décrits, y compris les raccordements à être complétés pour desservir les lots où et en face desquels les travaux seront réalisés.

1.3. À exécuter ou à faire exécuter, à ses frais et dans une deuxième phase, les travaux d'infrastructure de phase II et de phase III sur les lots mentionnés au paragraphe 1.1. et ce, selon les spécifications contenues aux plans et devis ci-haut mentionnés.

Les plans et devis devront représenter de façon détaillée tout chemin d'accès au chantier, tout chemin de contournement (le cas échéant), tout aménagement des emprises publiques détaillé à l'aide d'un plan d'aménagement préparé par un professionnel en la matière, tout aménagement d'espace de verdure ou d'espace dédié à la mobilité urbaine et/ou collective (le cas échéant).

CONTRIBUTION ET FRAIS

1.4. À payer directement les frais et honoraires encourus pour assurer la surveillance des travaux, les frais d'arpentage, les coûts d'analyse et de contrôle des matériaux requis dans le cadre de l'exécution des travaux, les coûts de réalisation des tests de conformité et de mise en opération des réseaux ainsi que les frais légaux et notariés.

1.5. À assumer les dépenses relatives aux campagnes de sensibilisation et de publicité réalisées en regard des travaux auprès des usagers et des propriétaires riverains.

1.6. À payer à la Ville, au moment de la signature du présent protocole, un montant, pour frais d'administration, représentant 2 % du coût de l'estimation préliminaire de l'ingénieur.

CESSION DES INFRASTRUCTURES

1.7. À céder, aux autorités compétentes, lesdites infrastructures et toutes servitudes requises, moyennant la somme nominale d'un dollar et, ce lors de l'acceptation des travaux.

1.8. À apporter, sur demande de la Ville, les correctifs jugés nécessaires à la fondation primaire de rue pendant et après la première période hivernale qui suivra la fin des travaux. À défaut d'exécuter lesdits correctifs, la Ville pourra les exécuter aux frais du promoteur.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

B) D'AUTRE PART:

2. La Ville s'engage, par les présentes et sous réserve du respect intégral par le promoteur de tous les règlements municipaux actuellement en vigueur et de toutes les stipulations aux présentes :
 - 2.1. À acquérir les lots devant servir de rues et autres ouvrages de nature publique décrits à l'article 1.1. ainsi que toutes les infrastructures s'y trouvant, pour la somme nominale d'un dollar et ce, dans les trente (30) jours de l'acceptation provisoire par son ingénieur ou ses représentants, des travaux exécutés dans la première phase et aux conditions ci-après stipulées.

ÉMISSION DES PERMIS DE CONSTRUCTION

- 2.2. À émettre alors sans délai, mais après être devenue propriétaire desdites rues, les permis de construction qui seraient alors demandés sur tous les autres lots faisant front aux rues mentionnées dans la présente entente, alors cédées à la Ville aux conditions des règlements municipaux en vigueur.

C) OBLIGATIONS DU PROMOTEUR :

3. Pour les fins de l'exécution des différents travaux qui seront réalisés aux frais du promoteur en vertu de la présente entente, ce dernier s'engage à respecter intégralement les présentes conditions, à savoir :
 - 3.1. Transmettre à la Ville, au moment de la signature du présent protocole, l'estimation du délai de réalisation des travaux visés.
 - 3.2. Mandater un ingénieur responsable de surveiller le chantier et de produire les plans finaux et d'inspection des matériaux.
 - 3.3. Exécuter lesdits travaux conformément aux plans et devis ci-haut mentionnés, dûment approuvés par la Ville.
 - 3.4. L'ingénieur, mandaté par le promoteur pour assurer la surveillance des travaux, de même que l'autorité compétence doivent, à tout moment durant l'exécution de ces travaux, dénoncer le non-respect, par le promoteur ou son mandataire, des plans et devis.
 - 3.5. Dès qu'une telle dénonciation aura été remise par l'ingénieur à un représentant autorisé du promoteur de même qu'à l'autorité compétente, le cas échéant, la présente entente pourra être considérée par la Ville comme nulle et de nul effet, et libérera cette dernière de son engagement à accepter, pour la somme nominale d'un dollar, la cession desdites infrastructures qui s'y trouveraient.
 - 3.6. Cependant, nonobstant ce qui précède, la Ville peut également refuser d'acquérir les ouvrages publics mentionnées à la présente entente, dans le cas où l'ingénieur mandaté par le promoteur refuserait d'en recommander l'approbation dans son rapport final pour des raisons justifiables qui doivent être mentionnées par écrit et remises au promoteur.
 - 3.7. Remettre à la Ville, avant le début des travaux de chaque phase, un cautionnement d'exécution des obligations de l'entrepreneur qui exécutera les travaux et un cautionnement pour gages matériaux et services, la valeur de chacun des cautionnements ci-haut mentionnés étant égale à la valeur totale du contrat indiquée dans le contrat conclu entre le promoteur et l'entrepreneur général. Ces cautionnements devront être émis par une compagnie d'assurance approuvée par la Ville et l'inclure comme bénéficiaire desdits cautionnements. Dans l'éventualité où les travaux sont confiés à un entrepreneur général par le promoteur, les exigences de cautionnement s'appliquent à l'entrepreneur général qui devra ajouter la Ville et le promoteur comme bénéficiaires.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

- 3.8. Ne finaliser les transactions portant sur la vente des lots faisant front aux rues décrites au paragraphe 1.1., ni ne consentir mainlevée d'hypothèque affectant lesdits lots qu'après acceptation provisoire émis par l'autorité compétente des travaux exécutés dans la première phase.
- 3.9. Dans le cas où la garantie exigée est de 115 %, interdire l'occupation des bâtiments à être érigés sur les lots faisant front aux rues décrites au paragraphe 1.1., jusqu'à la délivrance de l'acceptation provisoire des travaux émis par l'autorité compétente exécutés dans la première phase et prévoir une clause à cet effet dans toute transaction qui pourrait affecter les lots visés et y faire intervenir la Ville.
- 3.10. Prendre le fait et cause de la Ville et la tenir indemne de toutes poursuites et réclamations qui pourraient être intentées par les promettants acheteurs ou acheteurs, le cas échéant, des résidences ou autres types de bâtiments à être construits sur les lots faisant front aux rues décrites au paragraphe 1.1. et résultant de tout retard dans la vente ou la prise de possession desdits immeubles.
- 3.11. Retenir à ses frais les services d'une firme d'arpenteurs géomètres mandatée aux fins de localiser les fondations et établir les niveaux de construction des entrées de services et des semelles de fondation des bâtiments à être construits sur les lots faisant front aux rues décrites au paragraphe 1.1.
- 3.12. S'assurer que les bâtiments à être construits sur les lots faisant front aux rues décrites au paragraphe 1.1. soient implantés de façon telle qu'ils puissent respecter les normes des règlements municipaux en vigueur.
- 3.13. Remettre à la Ville un certificat préparé par un arpenteur-géomètre établissant la localisation des fondations des bâtiments à être construits sur les lots faisant front aux rues décrites au paragraphe 1.1. et ce, dans les quarante-huit (48) heures de l'achèvement desdites fondations.

APPROBATION DES PLANS ET DEVIS

- 3.14. Le promoteur ne peut entreprendre lesdits travaux qu'après avoir obtenu l'approbation des plans et devis par la Ville, le ministère des Transports et de la mobilité durable du Québec et par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

PAIEMENT DU CONTRAT

- 3.15. Fournir, à la fin des travaux de chaque phase, mais avant leur acceptation définitive par l'autorité compétente, copie des factures acquittées, quittance finale ou toute renonciation à réclamer contre la Ville, donnée par l'entrepreneur général qui aura réalisé les travaux et par chacun des sous-traitants, fournisseurs de matériaux ou employés, ou garantir de toute autre façon alors jugée acceptable par les deux (2) parties, qu'il n'est due aucune somme à l'entrepreneur général ni à aucun sous-traitant, fournisseur ou employé.
- 3.16. Toute entente intervenue entre le promoteur et l'entrepreneur général concernant des montants impayés, des retenues quelconques ou modalités de paiement différé, devra avoir obtenu la sanction et l'approbation de la Ville qui n'en sera pas pour autant considérée comme partie à une telle entente ou convention.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

PLANS « FINAUX » ET TOUT AUTRE DOCUMENTS CONNEXES

- 3.17. Dès l'acceptation provisoire par l'autorité compétente, le promoteur doit remettre à la Ville copies des plans « finaux » et d'inspection des matériaux en format compatible pour traitement ainsi que tout manuel d'opération et d'entretien sur les différents équipements installés.

DÉLAI D'EXÉCUTION

- 3.18. Exécuter ou à faire exécuter les travaux de la première phase dans les six mois de la date des présentes, les travaux de la seconde phase, dans les quatorze mois de la date des présentes et les travaux de la troisième phase dans les vingt-trois mois de la date des présentes.

CHOIX DE L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

- 3.19. L'exécution des travaux pourra être faite par une entreprise ou compagnie choisie et retenue par le promoteur conditionnellement à ce qu'elle soit dûment autorisée par la loi et, dans un tel cas, le promoteur devra fournir à la Ville le numéro du permis émis par la Régie du bâtiment du Québec ou par tout autre organisme ayant juridiction en semblable matière.

CONTRAT D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

- 3.20. À remettre à la Ville un exemplaire des documents contractuels intervenus entre le promoteur et l'entreprise chargée de l'exécution des travaux, ainsi que tout document subséquent pouvant en découler.
- 3.21. Se conformer et faire en sorte que toute directive qui pourra être donnée par l'ingénieur de la Ville ou son représentant pendant la réalisation des travaux, soit suivie et exécutée.

ACCESSIBILITÉ SUR LES LIEUX DES TRAVAUX

- 3.22. Donner accès à l'autorité compétente en tout temps aux lieux des travaux afin d'effectuer les vérifications et inspections jugées pertinentes.
- 3.23. Le promoteur sera responsable de tous dommages de la voie publique et des infrastructures municipales causés par ses travaux. Il devra réparer ou nettoyer ces voies publiques ou infrastructures municipales à la satisfaction de l'autorité compétente, en fonction des délais exigés par cette dernière et avant l'acceptation provisoire.

FRAIS INCIDENTS, DÉPÔT D'ARGENT

- 3.24. Une garantie correspondant à 15 % du coût estimé de l'ingénieur ou du coût total des travaux contenus dans le contrat conclu entre le promoteur et l'entrepreneur général, ce dernier ayant préséance pour fins de calcul, des travaux d'infrastructures de phase I. Ce pourcentage comprend une provision de 10 % pour contingences, imprévus et autres frais connexes.

OU

Une garantie correspondant à 115 % du coût estimé de l'ingénieur ou du coût total des travaux contenus dans le contrat conclu entre le promoteur et l'entrepreneur général, ce dernier ayant préséance pour fins de calcul, étant donné que le promoteur désire entreprendre ou permettre la construction des résidences ou commerces simultanément à la réalisation des travaux d'infrastructures municipales. Ce pourcentage comprend une provision de 10 % pour contingences, imprévus et autres frais connexes.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

- 3.25. Une garantie correspondant, s'il y a lieu, à 100 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'infrastructures de phase II comprenant une provision de 10 % pour contingents, imprévus et autres frais connexes.
- 3.26. Une garantie correspondant, s'il y a lieu, à 100 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'infrastructure de phase III comprenant une provision de 10 % pour contingents, imprévus et autres frais connexes.
- 3.27. Le promoteur doit également remettre une garantie correspondant à 2 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'infrastructure de phase I, d'infrastructure de phase II et d'infrastructure de phase III, excluant les travaux d'éclairage de rue et une garantie correspondant à 1,2 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'installation du réseau d'aqueduc, d'égout domestique et d'égout pluvial. Ces garanties serviront à assurer le paiement des honoraires de la firme de laboratoire pour assurer le contrôle qualitatif des matériaux requis, dans le cadre de l'exécution des travaux ainsi que les honoraires versés pour la réalisation des tests de conformité et de mise en opération des réseaux installés par le promoteur et;
- 3.28. Lorsque les travaux d'infrastructures municipales sont réalisés entre le 15 octobre et le 15 mai, le promoteur doit également verser, un dépôt correspondant à 1,5 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'installation du réseau d'aqueduc, d'égout domestique, d'égout pluvial (incluant les bassins de rétention s'il y a lieu) et de fondation primaire de rue. Ce dépôt permettra à la Ville de défrayer le coût des travaux correctifs réalisés au besoin pour maintenir la fondation primaire de rues sécuritaires. Le dépôt sera remis au promoteur, sans intérêt, lorsque la première couche de pavage, à l'entière satisfaction de la Ville, sera complétée déduction faite, le cas échéant des montants dépensés aux termes de l'alinéa précédent.
- 3.29. Si le promoteur fait défaut de payer les frais et honoraires dont il est fait mention au premier paragraphe, la Ville pourra sans autre avis ni formalité s'adresser à l'institution financière ayant émis lesdites lettres de garantie et requérir d'elle le versement immédiat des sommes indiquées.
- 3.30. Sur preuve de paiement complet desdits frais et honoraires ainsi que de la fourniture des plans finaux et tous autres documents requis par l'autorité compétente, la Ville remettra au promoteur lesdites lettres de garantie.
- 3.31. Les travaux ainsi exécutés par la Ville ou pour son compte n'ont pas pour effet de réduire la portée de l'engagement souscrit par le promoteur aux termes de l'article 1.8. des présentes ni de limiter la responsabilité du promoteur en regard de la qualité des travaux qu'il doit compléter.

ASSURANCE RESPONSABILITÉ

- 3.32. Maintenir, pendant toute la durée des travaux de chaque phase, une police d'assurance de responsabilité civile d'une somme minimale de 2 000 000 \$ et incluant spécifiquement la Ville comme assurée additionnelle.

Lesdites polices d'assurance seront sujettes à l'approbation préalable de la Ville en ce qui concerne leur fond et leur forme et devront contenir une disposition par laquelle les assureurs renoncent à toute subrogation aux droits que le promoteur pourrait prétendre contre la Ville advenant paiement d'une indemnité.

À défaut par le promoteur de souscrire ou maintenir telles assurances, la Ville se réserve le droit de les souscrire elle-même et exiger du promoteur le remboursement des primes alors payées.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

DÉPÔT PRÉLIMINAIRE ET EXÉCUTION DES TRAVAUX DE LA PREMIÈRE PHASE

4. Afin de garantir le respect de toutes et chacune des conditions ci-haut énoncées quant aux travaux à être réalisés dans la première phase, le promoteur remet à la Ville les lettres de garantie irrévocables et inconditionnelles jointes en annexe aux présentes. La Ville en accepte la teneur.

Si le promoteur fait défaut de respecter toutes et chacune des conditions énoncées aux présentes quant aux travaux à être réalisés dans la première phase, la Ville pourra, sans autre avis ni formalité, s'adresser à l'institution financière ayant émis lesdites lettres de garantie et requérir d'elle, le versement immédiat de la somme indiquée auxdites lettres. Dans un tel cas, ladite somme appartiendra ipso facto à la Ville à titre de dommages-intérêts, sans préjudice aux autres recours que la Ville pourra juger bon d'intenter pour faire valoir ses droits.

Si lesdites lettres de garantie expirent avant l'achèvement des travaux de la première phase, le promoteur devra remettre à la Ville, au plus tard un (1) mois avant la date d'expiration de chacune desdites lettres, de nouvelles lettres de garantie irrévocables et inconditionnelles valables pour une période au moins égale à celle requise pour compléter les travaux de la première phase telle que déterminée par l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux.

DÉPÔT PRÉLIMINAIRE ET EXÉCUTION DES TRAVAUX DE LA DEUXIÈME PHASE ET DE LA TROISIÈME PHASE

5. Afin de garantir le respect de toutes et chacune des conditions ci-haut énoncées quant aux travaux à être réalisés dans la deuxième phase et dans la troisième phase, le promoteur remet à la Ville la lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle jointe en annexe aux présentes. La Ville en accepte la teneur.

Le promoteur s'engage également à remettre à la Ville, au plus tard, un mois avant la date d'expiration de ladite lettre, une nouvelle lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle valable pour une seconde période de douze mois et au même montant.

Si le promoteur fait défaut de respecter toutes et chacune des conditions énoncées aux présentes quant aux travaux à être réalisés dans la deuxième phase, la Ville pourra, sans autre avis ni formalité, s'adresser à l'institution financière ayant émis ladite lettre de garantie et requérir d'elle le versement immédiat de la somme indiquée à ladite lettre. Dans un tel cas, ladite somme appartiendra ipso facto à la Ville à titre de dommages-intérêts, sans préjudice aux autres recours que la Ville pourra juger bon d'intenter pour faire valoir ses droits.

DIMINUTION DES GARANTIES FINANCIÈRES

6. Les garanties financières seront diminuées à l'acceptation provisoire des travaux de chacune des phases, conditionnellement à la remise de tous les documents contractuels requis au contrat tels que :

- La production de plans finaux et d'inspection des matériaux certifiés par l'ingénieur mandaté par le promoteur;
- L'attestation de conformité des travaux à l'autorisation accordée par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques de la Faune et des Parcs. (MELCCFP);
- La déclaration solennelle de l'entrepreneur général à qui les travaux ont été confié (cette déclaration solennelle doit attester et servir de preuve d'acquiescement des sommes dues pour l'exécution des travaux);
- Les quittances finales des fournisseurs ou sous-traitants qui ont dénoncés leurs contrats;

**Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

- Les résultats d'inspections télévisées conformes aux cahiers des charges;
- Les résultats d'analyses de laboratoire;
- Les rapports de chantier journaliers;
- L'avis de conformité de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST);
- L'avis de conformité de la Commission de la construction du Québec (CCQ);
- Manuel d'opération et d'entretien, s'il y a lieu;
- Tout autre document jugé pertinent à la complète exécution des travaux.

RENONCIATION À LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Par le promoteur

- 7.1. Le promoteur peut informer la Ville par écrit, dans les trente (30) jours suivant la réception du résultat de l'appel d'offres pour les travaux d'infrastructures de la phase 1 uniquement, de son intention de renoncer à la réalisation du projet. Cet avis de renonciation annule tant le protocole d'entente signé en vertu des articles 15 et suivants du présent règlement que l'entente additionnelle prévue à la présente section. Dans tous les cas de renonciation, les plans et devis ainsi que tous les engagements contractés auprès des professionnels nécessaires au développement ou à la phase dudit développement, doivent être payés par le promoteur avant que ne lui soit remise sa garantie financière.

Par la Ville

- 7.2. Pour sa part, dans le cadre où une entente additionnelle est requise, la Ville peut informer par écrit le promoteur de sa décision de rejeter les soumissions dans les 30 jours suivant la date de la séance du conseil où le rejet des soumissions est approuvé et ainsi renoncer à la réalisation du projet. Cette renonciation à la réalisation des travaux par la Ville peut survenir après l'obtention de l'appel d'offres et dans le cas où le conseil jugerait trop onéreux la réalisation du projet quant à la partie financée par la Ville ou que le règlement d'emprunt, décrété aux fins du projet, n'a pas été approuvé par un ministère ou par les personnes habiles à voter. Le promoteur devra, en tout état de cause, payer les plans et devis ainsi que tous les engagements contractés auprès des professionnels nécessaires au développement ou à la phase dudit développement ainsi que tous autres frais encourus.

FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

8. Toute correspondance à l'intention de la Ville dans le cadre du présent protocole doit être acheminé à :

Advenant tout changement de fonctionnaire désigné, l'autorité compétente en avisera le promoteur par courriel.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

ÉLECTION DE DOMICILE

9. Pour les fins d'exécution des présentes, la Ville fait élection de domicile à son adresse ci-dessus mentionnée ou à tout autre endroit désigné par elle, par lettre recommandée, et le promoteur à son adresse ci-dessus mentionnée ou au bureau du protonotaire de la Cour supérieure pour le district de Terrebonne. (Lesdites élections de domicile sont attribuables de juridiction).

RESPONSABILITÉ LIMITÉE DE LA VILLE

- 10.1. Il est expressément convenu que la Ville n'encourra aucune responsabilité, ni aucune obligation vis-à-vis du promoteur, tant et aussi longtemps que toutes les conditions de la présente entente n'auront pas été respectées.
- 10.2. Le promoteur dégage la Ville de toute responsabilité quant à tous types de dommages qui peuvent être causés à des tiers. Il s'engage à prendre fait et cause pour la Ville advenant une poursuite à l'encontre de la Ville par qui ce soit découlant de ses ententes et des travaux effectués par le promoteur, son préposés, mandataires, entrepreneur et sous-traitants de l'entrepreneur.
- 10.3. De plus, elle n'encourra aucune responsabilité à l'endroit de l'entrepreneur général choisi par le promoteur, les sous-traitants, fournisseurs de matériaux, employés et firmes de professionnels.
- 10.4. Si les travaux de la première phase ne sont pas commencés dans les six (6) mois de la signature des présentes la Ville peut unilatéralement résilier l'entente intervenue entre les parties.
- 10.5. Les documents suivants sont joints à la présente pour en faire partie intégrante :
- Cahier des charges générales et spéciales;
 - Lettres de garantie bancaire irrévocables et inconditionnelles datées du _____;
 - Plans et devis préparés par _____ en date du _____ et portant le numéro _____;
 - Contrat intervenu le _____ et _____ entre _____ et _____.

INTERPRÉTATION

11. Selon que le contexte le requerra, le singulier s'interprétera comme le pluriel et le genre masculin comme le féminin et vice-versa.

CESSIBILITÉ DES ENGAGEMENTS

12. Les obligations souscrites par le promoteur aux termes des présentes ne pourront être cédées, transportées ou autrement aliénées sans le consentement préalable écrit de la Ville.

**Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ À SAINT-EUSTACHE,

LE _____

POUR LA VILLE:

Maire(-esse)

Greffier(-ière)

LE _____

POUR LE PROMOTEUR:

ANNEXE « C »

**PROTOCOLE D'INSTALLATION DE TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES
DANS LE CADRE D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION
OU D'OCCUPATION DES IMMEUBLES**

**REMISE DE LA CONDUITE PRINCIPALE D'AQUEDUC (MAIN)
ET DES BORNES FONTAINES**

ENTRE

LA VILLE DE SAINT-EUSTACHE

ET

**Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

COMPARAISSENT:

La Ville de Saint-Eustache, personne morale de droit public, ayant son principal bureau d'affaires au 145, rue Saint-Louis à Saint-Eustache, représentée par le(la) maire(-esse) et le(la) greffier(-ière), tous deux autorisés(-es) aux termes du règlement numéro 1955 intitulé « **RÈGLEMENT PORTANT SUR LES ENTENTES RELATIVES AU FINANCEMENT ET À L'ÉXÉCUTION DE TRAVAUX MUNICIPAUX** ».

CI-APRÈS APPELÉE « LA VILLE »

ET

CI-APRÈS APPELÉ « LE PROMOTEUR »

PRÉAMBULE

CONSIDÉRANT QUE le promoteur est propriétaire par bons et valables titres des lots _____ du cadastre du Québec sur lesquels des travaux d'infrastructures du projet intégré devront être installés alors qu'il désire entreprendre un développement immobilier sur les lots apparaissant au périmètre décrit par un trait gras en bleu au plan préparé par le Service du génie en date du _____, dont copie est annexée aux présentes après avoir été signée pour identification;

CONSIDÉRANT QU'afin de desservir lesdits lots à construire, le promoteur désire réaliser lui-même ou par ses commettants, mais à ses frais exclusifs, des travaux d'installation de conduite d'aqueduc et de borne d'incendie, le cas échéant;

CONSIDÉRANT QUE le promoteur a satisfait aux autres conditions imposées aux termes du règlement numéro 1955;

CONSIDÉRANT QUE la Ville acquerra la conduite principale d'aqueduc (main) et de bornes fontaine, le cas échéant, lorsque les travaux d'installation de services auront été complétés à certaines conditions;

CONSIDÉRANT QUE, pendant la réalisation des travaux, aucun permis de construction ne pourra être émis par la Ville qui ne soit conforme à la réglementation municipale existante.

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit :

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

A) D'UNE PART :

1. Le promoteur s'engage, par les présentes :

TRAVAUX MUNICIPAUX D'INFRASTRUCTURES ET PLANS

- 1.1. À exécuter ou à faire exécuter, à ses frais dans une première phase, les travaux d'infrastructures de phase I ainsi que les autres travaux connexes sur les lots _____ du cadastre du Québec, circonscription foncière de Deux-Montagnes, cadastrés et devant éventuellement servir de rues municipales et autres ouvrages de nature publique, tel que le tout apparaît sur un document de plans et devis préparé par la firme _____, mandatée à cette fin. Copies desdits plans et devis dûment paraphés sont annexées aux présentes pour en faire partie intégrante.
- 1.2. À exécuter ou à faire exécuter, à ses frais, les raccordements d'aqueduc, d'égout sanitaire et pluvial prévus aux plans et devis ci-haut décrits, y compris les raccordements à être complétés pour desservir les lots où et en face desquels les travaux seront réalisés.
- 1.3. À exécuter ou à faire exécuter, à ses frais et dans une deuxième phase, les travaux d'infrastructure de phase II et de phase III sur les lots mentionnés au paragraphe 1.1. et ce, selon les spécifications contenues aux plans et devis ci-haut mentionnés.

CONTRIBUTION ET FRAIS

- 1.4. À payer directement les frais et honoraires encourus pour assurer la surveillance des travaux, les frais d'arpentage, les coûts d'analyse et de contrôle des matériaux requis dans le cadre de l'exécution des travaux, les coûts de réalisation des tests de conformité et de mise en opération des réseaux ainsi que les frais légaux et notariés.
- 1.5. À assumer les dépenses relatives aux campagnes de sensibilisation et de publicité réalisées en regard des travaux auprès des usagers et des propriétaires riverains.
- 1.6. À payer à la Ville, au moment de la signature du présent protocole, un montant, pour frais d'administration, représentant 2 % du coût de l'estimation préliminaire de l'ingénieur.

CESSION DES INFRASTRUCTURES

- 1.7. À céder à la Ville, la conduite principale d'aqueduc, et ses bornes fontaine libres de toutes charges ou hypothèques et toutes servitudes requises, moyennant la somme nominale d'un dollar, et ce, dans les dix (10) jours suivant l'acceptation provisoire par la Ville des travaux exécutés dans la première phase, aux conditions ci-après stipulées.
- 1.8. La servitude mentionnée au paragraphe 1.7 comportera notamment les éléments suivants :
- Un droit de placer, remplacer, construire, réparer, entretenir, inspecter maintenir, ajouter et exploiter au-dessus et en-dessous du fonds servant ci-après décrit ladite conduite principale d'aqueduc et les bornes fontaines ainsi que tous autres appareils et accessoires nécessaires ou utiles à leur bon fonctionnement.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

- De permettre à d'autres personnes, compagnies, services publics de placer, remplacer, maintenir, réparer, ajouter et exploiter sur ledit fonds servant ladite conduite principale d'aqueduc et les bornes fontaines et leurs accessoires.
- Un droit de couper, enlever, émonder en tout temps sur ledit fonds servant, les arbres, arbustes, branches et racines et d'enlever tous objets qui s'y trouveront lesquels pourraient entraver ou nuire au « fonctionnement, construction, remplacement ou entretien », de ladite conduite ou les bornes fontaines.
- Un droit comportant l'interdiction pour toute personne d'ériger quelconque construction ou structure sur, au-dessus ou en-dessous dudit fonds servant, sauf l'érection de clôtures de division et leurs barrières et des haies décoratives ainsi que le revêtement d'asphalte, de béton ou autres. Il est de plus interdit de modifier l'élévation actuelle du fonds servant.

L'assiette de cette servitude sera d'une largeur de 6,0 mètres (soit approximativement de 3,0 mètres de part et d'autre de la conduite) et devra inclure les bornes fontaines.

- 1.9 À apporter, sur demande de la Ville, les correctifs jugés nécessaires à la fondation primaire de rue après la première période hivernale qui suivra la fin des travaux. À défaut d'exécuter lesdits correctifs, la Ville pourra les exécuter aux frais du promoteur.

B) D'AUTRE PART:

2. La Ville s'engage, par les présentes et sous réserve du respect intégral par le promoteur de tous les règlements municipaux actuellement en vigueur et de toutes les stipulations aux présentes :

- 2.1. À acquérir la conduite principale d'aqueduc et ses bornes d'incendie, ainsi que les servitudes requises prévus au paragraphe 1.7, pour la somme nominale d'un dollar, et ce, dans les trente (30) jours de l'acceptation provisoire par son ingénieur ou ses représentants, des travaux exécutés dans la première phase et aux conditions ci-après stipulées.

ÉMISSION DES PERMIS DE CONSTRUCTION

- 2.2. À émettre alors sans délai, mais après être devenue propriétaire de ladite conduite d'aqueduc et des bornes fontaines, les permis de construction qui seraient alors demandés pour la construction de résidences, le tout, aux conditions des règlements municipaux en vigueur.

C) OBLIGATIONS DU PROMOTEUR

3. Pour les fins de l'exécution des différents travaux qui seront réalisés aux frais du promoteur en vertu de la présente entente, ce dernier s'engage à respecter intégralement les présentes conditions, à savoir :
- 3.1. Transmettre à la Ville, au moment de la signature du présent protocole, l'estimation du délai de réalisation des travaux visés.
- 3.2. Mandater un ingénieur responsable de surveiller le chantier et de produire les plans finaux et d'inspection des matériaux.
- 3.3. Exécuter lesdits travaux conformément aux plans et devis ci-haut mentionnés, dûment approuvés par la Ville.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

- 3.4. L'ingénieur, mandaté par le promoteur pour assurer la surveillance des travaux, de même que l'autorité compétence doivent, à tout moment durant l'exécution de ces travaux, dénoncer le non-respect, par le promoteur ou son mandataire, des plans et devis.
- 3.5. Dès qu'une telle dénonciation aura été remise par l'ingénieur à un représentant autorisé du promoteur de même qu'à l'autorité compétente, le cas échéant, la présente entente pourra être considérée par la Ville comme nulle et de nul effet, et libérera cette dernière de son engagement à accepter, pour la somme nominale d'un dollar, la cession desdites infrastructures qui s'y trouveraient.
- 3.6. Cependant, nonobstant ce qui précède, la Ville peut également refuser d'acquiescer les ouvrages publics mentionnés à la présente entente, dans le cas où l'ingénieur mandaté par le promoteur refuserait d'en recommander l'approbation dans son rapport final pour des raisons justifiables qui doivent être mentionnées par écrit et remises au promoteur.
- 3.7. Remettre à la Ville, avant le début des travaux de chaque phase, un cautionnement d'exécution des obligations de l'entrepreneur qui exécutera les travaux et un cautionnement pour gages matériaux et services, la valeur de chacun des cautionnements ci-haut mentionnés étant égale à la valeur totale du contrat indiquée dans le contrat conclu entre le promoteur et l'entrepreneur général. Ces cautionnements devront être émis par une compagnie d'assurance approuvée par la Ville et l'inclure comme bénéficiaire desdits cautionnements. Dans l'éventualité où les travaux sont confiés à un entrepreneur général par le promoteur, les exigences de cautionnement s'appliquent à l'entrepreneur général qui devra ajouter la Ville et le promoteur comme bénéficiaires.
- 3.8. Ne finaliser les transactions portant sur la vente des bâtiments qu'après acceptation provisoire émis par l'autorité compétente des travaux exécutés dans la première phase.
- 3.9. Dans le cas où la garantie exigée est de 115 %, interdire l'occupation des bâtiments à être érigés sur les lots faisant front aux rues décrites au paragraphe 1.1., jusqu'à la délivrance de l'acceptation provisoire des travaux émis par l'autorité compétente exécutés dans la première phase et prévoir une clause à cet effet dans toute transaction qui pourrait affecter les lots visés et y faire intervenir la Ville.
- 3.10. Prendre le fait et cause de la Ville et la tenir indemne de toutes poursuites et réclamations qui pourraient être intentées par les promettants acheteurs ou acheteurs, le cas échéant, des résidences ou autres types de bâtiments à être construits et résultant de tout retard dans la vente ou la prise de possession desdits immeubles.
- 3.11. Retenir à ses frais les services d'une firme d'arpenteurs géomètres mandatée aux fins de localiser les fondations et établir les niveaux de construction des entrées de services et des semelles de fondation des bâtiments à être construits.
- 3.12. S'assurer que les bâtiments à être construits soient implantés de façon telle qu'ils puissent respecter les normes des règlements municipaux en vigueur.
- 3.13. Remettre à la Ville un certificat préparé par un arpenteur-géomètre établissant la localisation des fondations des bâtiments à être construits sur les lots faisant front aux rues décrites au paragraphe 1.1. et ce, dans les quarante-huit (48) heures de l'achèvement desdites fondations.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

APPROBATION DES PLANS ET DEVIS

- 3.14. Le promoteur ne peut entreprendre lesdits travaux qu'après avoir obtenu l'approbation des plans et devis par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

PAIEMENT DU CONTRAT

- 3.15. Fournir, à la fin des travaux de chaque phase, mais avant leur acceptation définitive par l'autorité compétente, copie des factures acquittées, quittance finale ou toute renonciation à réclamer contre la Ville, donnée par l'entrepreneur général qui aura réalisé les travaux et par chacun des sous-traitants, fournisseurs de matériaux ou employés, ou garantir de toute autre façon alors jugée acceptable par les deux (2) parties, qu'il n'est due aucune somme à l'entrepreneur général ni à aucun sous-traitant, fournisseur ou employé.
- 3.16. Toute entente intervenue entre le promoteur et l'entrepreneur général concernant des montants impayés, des retenues quelconques ou modalités de paiement différé, devra avoir obtenu la sanction et l'approbation de la Ville qui n'en sera pas pour autant considérée comme partie à une telle entente ou convention.

PLANS « FINAUX » ET TOUT AUTRE DOCUMENTS CONNEXES

- 3.17. Dès l'acceptation provisoire par l'autorité compétente, le promoteur doit remettre à la Ville copies des plans « finaux » et d'inspection des matériaux en format compatible pour traitement ainsi que tout manuel d'opération et d'entretien sur les différents équipements installés.

DÉLAI D'EXÉCUTION

- 3.18. Exécuter ou à faire exécuter les travaux de la première phase dans les six mois de la date des présentes, les travaux de la seconde phase, dans les quatorze mois de la date des présentes et les travaux de la troisième phase dans les vingt-trois mois de la date des présentes.

CHOIX DE L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL

- 3.19. L'exécution des travaux pourra être faite par une entreprise ou compagnie choisie et retenue par le promoteur conditionnellement à ce qu'elle soit dûment autorisée par la loi et, dans un tel cas, le promoteur devra fournir à la Ville le numéro du permis émis par la Régie du bâtiment du Québec ou par tout autre organisme ayant juridiction en semblable matière.

CONTRAT D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

- 3.20. À remettre à la Ville un exemplaire des documents contractuels intervenus entre le promoteur et l'entreprise chargée de l'exécution des travaux, ainsi que tout document subséquent pouvant en découler.
- 3.21. Se conformer et faire en sorte que toute directive qui pourra être donnée par l'ingénieur de la Ville ou son représentant pendant la réalisation des travaux, soit suivie et exécutée.

ACCESSIBILITÉ SUR LES LIEUX DES TRAVAUX

- 3.22. Donner accès à l'autorité compétente en tout temps aux lieux des travaux afin d'effectuer les vérifications et inspections jugées pertinentes.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

- 3.23. Le promoteur sera responsable de tous dommages de la voie publique et des infrastructures municipales causés par ses travaux. Il devra réparer ou nettoyer ces voies publiques ou infrastructures municipales à la satisfaction de l'autorité compétente, en fonction des délais exigés par cette dernière et avant l'acceptation provisoire.

FRAIS INCIDENTS, DÉPÔT D'ARGENT

- 3.24. Une garantie correspondant à 15 % du coût estimé de l'ingénieur ou du coût total des travaux contenus dans le contrat conclu entre le promoteur et l'entrepreneur général, ce dernier ayant préséance pour fins de calcul, des travaux d'infrastructures de phase I. Ce pourcentage comprend une provision de 10 % pour contingences, imprévus et autres frais connexes.

OU

Une garantie correspondant à 115 % du coût estimé de l'ingénieur ou du coût total des travaux contenus dans le contrat conclu entre le promoteur et l'entrepreneur général, ce dernier ayant préséance pour fins de calcul, étant donné que le promoteur désire entreprendre ou permettre la construction des résidences ou commerces simultanément à la réalisation des travaux d'infrastructures municipales. Ce pourcentage comprend une provision de 10 % pour contingences, imprévus et autres frais connexes

- 3.25. Une garantie correspondant, s'il y a lieu, à 100 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'infrastructures de phase II comprenant une provision de 10 % pour contingents, imprévus et autres frais connexes.
- 3.26. Une garantie correspondant, s'il y a lieu, à 100 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'infrastructure de phase III comprenant une provision de 10 % pour contingents, imprévus et autres frais connexes.
- 3.27. Le promoteur doit également remettre une garantie correspondant à 2 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'infrastructure de phase I, d'infrastructure de phase II et d'infrastructure de phase III, excluant les travaux d'éclairage de rue et une garantie correspondant à 1,2 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'installation du réseau d'aqueduc, d'égout domestique et d'égout pluvial. Ces garanties serviront à assurer le paiement des honoraires de la firme de laboratoire pour assurer le contrôle qualitatif des matériaux requis, dans le cadre de l'exécution des travaux ainsi que les honoraires versés pour la réalisation des tests de conformité et de mise en opération des réseaux installés par le promoteur et;
- 3.28. Lorsque les travaux d'infrastructures municipales sont réalisés entre le 15 octobre et le 15 mai, le promoteur doit également verser, un dépôt correspondant à 1,5 % du coût estimé de l'ingénieur des travaux d'installation du réseau d'aqueduc, d'égout domestique, d'égout pluvial (incluant les bassins de rétention s'il y a lieu) et de fondation primaire de rue. Ce dépôt permettra à la Ville de défrayer le coût des travaux correctifs réalisés au besoin pour maintenir la fondation primaire de rues sécuritaires. Le dépôt sera remis au promoteur, sans intérêt, lorsque la première couche de pavage, à l'entière satisfaction de la Ville, sera complétée déduction faite, le cas échéant des montants dépensés aux termes de l'alinéa précédent.
- 3.29. Si le promoteur fait défaut de payer les frais et honoraires dont il est fait mention au premier paragraphe, la Ville pourra sans autre avis ni formalité s'adresser à l'institution financière ayant émis lesdites lettres de garantie et requérir d'elle le versement immédiat des sommes indiquées.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

- 3.30. Sur preuve de paiement complet desdits frais et honoraires ainsi que de la fourniture des plans finaux et tous autres documents requis par l'autorité compétente, la Ville remettra au promoteur lesdites lettres de garantie.
- 3.31. Les travaux ainsi exécutés par la Ville ou pour son compte n'ont pas pour effet de réduire la portée de l'engagement souscrit par le promoteur aux termes de l'article 1.8. des présentes ni de limiter la responsabilité du promoteur en regard de la qualité des travaux qu'il doit compléter.

ASSURANCE RESPONSABILITÉ

- 3.32. Maintenir, pendant toute la durée des travaux de chaque phase, une police d'assurance de responsabilité civile d'une somme minimale de 2 000 000 \$ et incluant spécifiquement la Ville comme assurée additionnelle.

Lesdites polices d'assurance seront sujettes à l'approbation préalable de la Ville en ce qui concerne leur fond et leur forme et devront contenir une disposition par laquelle les assureurs renoncent à toute subrogation aux droits que le promoteur pourrait prétendre contre la Ville advenant paiement d'une indemnité.

À défaut par le promoteur de souscrire ou maintenir telles assurances, la Ville se réserve le droit de les souscrire elle-même et exiger du promoteur le remboursement des primes alors payées.

DÉPÔT PRÉLIMINAIRE ET EXÉCUTION DES TRAVAUX DE LA PREMIÈRE PHASE

4. Afin de garantir le respect de toutes et chacune des conditions ci-haut énoncées quant aux travaux à être réalisés dans la première phase, le promoteur remet à la Ville les lettres de garantie irrévocables et inconditionnelles jointes en annexe aux présentes. La Ville en accepte la teneur.

Si le promoteur fait défaut de respecter toutes et chacune des conditions énoncées aux présentes quant aux travaux à être réalisés dans la première phase, la Ville pourra, sans autre avis ni formalité, s'adresser à l'institution financière ayant émis lesdites lettres de garantie et requérir d'elle, le versement immédiat de la somme indiquée auxdites lettres. Dans un tel cas, ladite somme appartiendra ipso facto à la Ville à titre de dommages-intérêts, sans préjudice aux autres recours que la Ville pourra juger bon d'intenter pour faire valoir ses droits.

Si lesdites lettres de garantie expirent avant l'achèvement des travaux de la première phase, le promoteur devra remettre à la Ville, au plus tard un (1) mois avant la date d'expiration de chacune desdites lettres, de nouvelles lettres de garantie irrévocables et inconditionnelles valables pour une période au moins égale à celle requise pour compléter les travaux de la première phase telle que déterminée par l'ingénieur chargé de la surveillance des travaux.

DÉPÔT PRÉLIMINAIRE ET EXÉCUTION DES TRAVAUX DE LA DEUXIÈME PHASE ET DE LA TROISIÈME PHASE

5. Afin de garantir le respect de toutes et chacune des conditions ci-haut énoncées quant aux travaux à être réalisés dans la deuxième phase et dans la troisième phase, le promoteur remet à la Ville la lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle jointe en annexe aux présentes. La Ville en accepte la teneur.

Le promoteur s'engage également à remettre à la Ville, au plus tard, un mois avant la date d'expiration de ladite lettre, une nouvelle lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle valable pour une seconde période de douze mois et au même montant.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

Si le promoteur fait défaut de respecter toutes et chacune des conditions énoncées aux présentes quant aux travaux à être réalisés dans la deuxième phase, la Ville pourra, sans autre avis ni formalité, s'adresser à l'institution financière ayant émis ladite lettre de garantie et requérir d'elle le versement immédiat de la somme indiquée à ladite lettre. Dans un tel cas, ladite somme appartiendra ipso facto à la Ville à titre de dommages-intérêts, sans préjudice aux autres recours que la Ville pourra juger bon d'intenter pour faire valoir ses droits.

DIMINUTION DES GARANTIES FINANCIÈRES

6. Les garanties financières seront diminuées à l'acceptation provisoire des travaux de chacune des phases, conditionnellement à la remise de tous les documents contractuels requis au contrat tels que :
- La production de plans finaux et d'inspection des matériaux certifiés par l'ingénieur mandaté par le promoteur;
 - L'attestation de conformité des travaux à l'autorisation accordée par le ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques de la Faune et des Parcs. (MELCCFP);
 - La déclaration solennelle de l'entrepreneur général à qui les travaux ont été confié (cette déclaration solennelle doit attester et servir de preuve d'acquiescement des sommes dues pour l'exécution des travaux);
 - Les quittances finales des fournisseurs ou sous-traitants qui ont dénoncés leurs contrats;
 - Les résultats d'inspections télévisées conformes aux cahiers des charges;
 - Les résultats d'analyses de laboratoire;
 - Les rapports de chantier journaliers;
 - L'avis de conformité de la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST);
 - L'avis de conformité de la Commission de la construction du Québec (CCQ);
 - Manuel d'opération et d'entretien, s'il y a lieu;
 - Tout autre document jugé pertinent à la complète exécution des travaux.

RENONCIATION À LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Par le promoteur

- 7.1 Le promoteur peut informer la Ville par écrit, dans les trente (30) jours suivant la réception du résultat de l'appel d'offres pour les travaux d'infrastructures de la phase 1 uniquement, de son intention de renoncer à la réalisation du projet. Cet avis de renonciation annule tant le protocole d'entente signé en vertu des articles 15 et suivants du présent règlement que l'entente additionnelle prévue à la présente section. Dans tous les cas de renonciation, les plans et devis ainsi que tous les engagements contractés auprès des professionnels nécessaires au développement ou à la phase dudit développement, doivent être payés par le promoteur avant que ne lui soit remise sa garantie financière.

Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

Par la Ville

- 7.2 Pour sa part, dans le cadre où une entente additionnelle est requise, la Ville peut informer par écrit le promoteur de sa décision de rejeter les soumissions dans les 30 jours suivant la date de la séance du conseil où le rejet des soumissions est approuvé et ainsi renoncer à la réalisation du projet. Cette renonciation à la réalisation des travaux par la Ville peut survenir après l'obtention de l'appel d'offres et dans le cas où le conseil jugerait trop onéreux la réalisation du projet quant à la partie financée par la Ville ou que le règlement d'emprunt, décrété aux fins du projet, n'a pas été approuvé par un ministre ou par les personnes habiles à voter. Le promoteur devra, en tout état de cause, payer les plans et devis ainsi que tous les engagements contractés auprès des professionnels nécessaires au développement ou à la phase dudit développement ainsi que tous autres frais encourus.

FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

8. Toute correspondance à l'intention de la Ville dans le cadre du présent protocole doit être acheminé à :

Advenant tout changement de fonctionnaire désigné, l'autorité compétente en avisera le promoteur par courriel.

ÉLECTION DE DOMICILE

9. Pour les fins d'exécution des présentes, la Ville fait élection de domicile à son adresse ci-dessus mentionnée ou à tout autre endroit désigné par elle, par lettre recommandée, et le promoteur à son adresse ci-dessus mentionnée ou au bureau du protonotaire de la Cour supérieure pour le district de Terrebonne. (Lesdites élections de domicile sont attribuables de juridiction).

RESPONSABILITÉ LIMITÉE DE LA VILLE

- 10.1 Il est expressément convenu que la Ville n'encourra aucune responsabilité, ni aucune obligation vis-à-vis du promoteur, tant et aussi longtemps que toutes les conditions de la présente entente n'auront pas été respectées.
- 10.2 Le promoteur dégage la Ville de toute responsabilité quant à tous types de dommages qui peuvent être causés à des tiers. Il s'engage à prendre fait et cause pour la Ville advenant une poursuite à l'encontre de la Ville par qui ce soit découlant de ses ententes et des travaux effectués par le promoteur, son préposés, mandataires, entrepreneur et sous-traitants de l'entrepreneur.
- 10.3 De plus, elle n'encourra aucune responsabilité à l'endroit de l'entrepreneur général choisi par le promoteur, les sous-traitants, fournisseurs de matériaux, employés et firmes de professionnels.
- 10.4 Si les travaux de la première phase ne sont pas commencés dans les six (6) mois de la signature des présentes la Ville peut unilatéralement résilier l'entente intervenue entre les parties.

**Règlement 1955
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

10.5 Les documents suivants sont joints à la présente pour en faire partie intégrante :

- Cahier des charges générales et spéciales;
- Lettres de garantie bancaire irrévocables et inconditionnelles datées du _____;
- Plans et devis préparés par _____ en date du _____ et portant le numéro _____;
- Contrat intervenu le _____ entre _____ et _____.

INTERPRÉTATION

11. Selon que le contexte le requerra, le singulier s'interprétera comme le pluriel et le genre masculin comme le féminin et vice-versa.

CESSIBILITÉ DES ENGAGEMENTS

12. Les obligations souscrites par le promoteur aux termes des présentes ne pourront être cédées, transportées ou autrement aliénées sans le consentement préalable écrit de la Ville.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ À SAINT-EUSTACHE,

LE _____

POUR LA VILLE:

Maire(-esse)

Greffier(-ière)

LE _____

POUR LE PROMOTEUR:
