

FICHE DE PRISE DE DÉCISION

Fiche de prise de décision : BP-2016-011
Direction Bureau de projets
Service
Objet : Approbation du plan projet de lotissement pour le prolongement de la rue Berlioz et de l'ouverture d'un nouveau tronçon du boulevard Étienne Dallaire (section est), (secteur Lévis), entente relative à des travaux municipaux à intervenir avec le Promoteur, financement afférent et acquisition des lots 5 845 447, 5 845 429, 5 254 657 et 5 845 454 du cadastre du Québec; Entente-cadre visant à planifier le développement du boulevard Étienne Dallaire, entre Alphonse Desjardins et Saint-Omer et promesse de cession d'une partie des lots 2 660 385 et 2 431 579 du cadastre du Québec
Date : 03 mars 2016

ÉTAT DE LA SITUATION (situation/problème)

Entente phase 6 :

Le représentant la compagnie Gestion immobilière CSB inc., a déposé un plan-projet de lotissement, secteur Lévis. La présente phase (no 6) correspond au prolongement de la rue Berlioz et à l'ouverture d'un nouveau tronçon du boulevard Étienne Dallaire (section est). Cette phase comprend la création de 7 terrains résidentiels pour construire des habitations unifamiliales en rangée et 10 terrains résidentiels pour construire des habitations multifamiliales de forte densité (entre 12 et 78 unités de logement par bâtiment). Au total, 358 nouveaux logements seront ajoutés dans ce secteur au terme de cette phase.

Les travaux municipaux sont prévus :

- sur le lot 5 845 447 (prolongement de la rue Berlioz et ouverture d'un nouveau tronçon du boulevard Étienne Dallaire, partie est), du cadastre du Québec et appartenant au Promoteur;
- sur le lot 5 845 429 (sentier piétonnier), du cadastre du Québec et appartenant au Promoteur;
- sur les lots 5 845 454 et 5 254 657 (agrandissement du bassin de rétention), du cadastre du Québec et appartenant au Promoteur et sur le lot 5 254 656 (modification du bassin existant), du cadastre du Québec et appartenant à la Ville;
- sur une partie du lot 2 431 503 (cercle de virage temporaire), du cadastre du Québec et appartenant à Les Placements Pirono inc.

La Direction de l'urbanisme nous a confirmé le 26 février 2016 que le plan cadastral préparé par Daniel Ayotte, arpenteur-géomètre, le 18 décembre 2015 et modifié le 24 février 2016, sous la minute 11944, respecte les normes et exigences du *Règlement RV-2011-11-23 sur le zonage et le lotissement*, sous réserve de l'obtention d'une dérogation mineure pour 2 éléments (rue et sentier). Le conseil d'arrondissement Desjardins, par sa résolution CAD-2016-00-30 (24 février 2016) a accordé une dérogation mineure visant le lotissement d'une section de rue d'une largeur minimale de 12 m (considérant que l'aménagement d'un cercle de virage temporaire se fera sur une partie de lot appartenant à un tiers) et le non aménagement d'un sentier piétonnier dans le tiers central du côté nord du boulevard (considérant qu'un sentier devra être aménagé par le Promoteur, vis-à-vis l'intersection avec la rue Berlioz, dans une phase subséquente).

La contribution pour fins de parc, terrains de jeux et espaces naturels relative à l'opération cadastrale faisant l'objet du plan minute 11944, sera acquittée par le Promoteur en argent.

Certaines exigences spécifiques à la réalisation de cette phase ont été ajoutées à l'entente, notamment à la clause 10, relativement à l'aménagement d'un accès temporaire et l'aménagement du bassin.

Entente-cadre phase 7 :

La signature de l'entente relative aux travaux municipaux pour la phase 6 est conditionnelle à la signature d'une *Entente-cadre visant à planifier le développement du boulevard Étienne Dallaire, entre Alphonse-Desjardins et Saint-Omer.*

Selon cette entente, le Promoteur (Gestion immobilière CSB) :

- s'engage à réaliser la phase 7 correspondant à la section ouest du prolongement du boulevard Étienne-Dallaire, entre la rue Berlioz et Bizet, et à conclure une entente sur les travaux municipaux à cet effet, avant le 24 avril 2017 ;
- s'engage à remettre à la Ville les garanties financières pour la réhabilitation environnementale de l'assiette du prolongement du boulevard Étienne-Dallaire, phase 7, et pour l'achat et l'installation d'un régulateur de débit des eaux domestiques, selon la répartition financière établie.

En cas de défaut du Promoteur de conclure une entente relative à des travaux municipaux pour la réalisation de la phase 7, les garanties financières seront encaissées par la Ville pour la réalisation des travaux de réhabilitation du sol et pour l'achat et l'installation du régulateur.

Le Promoteur s'engage aussi à signer une promesse de céder gratuitement à la Ville les parties des lots 2 660 385 et 2 431 579 du cadastre du Québec, correspondant à l'emprise de la section ouest du prolongement du boulevard Étienne-Dallaire, entre la rue Berlioz et Bizet.

Selon cette même entente, la Ville manifeste son intention de :

- réaliser, en 2016-2017, des travaux municipaux pour la construction d'une conduite d'aqueduc dans l'emprise du prolongement de la rue Saint-Omer, jusqu'à l'intersection avec le prolongement du boulevard Étienne-Dallaire;
- réaliser, en 2017, des travaux municipaux pour le raccordement du boulevard Alphonse-Desjardins au prolongement du boulevard Étienne-Dallaire, jusqu'à l'intersection avec la rue Bizet;
- réaliser, en 2018, des travaux municipaux pour le prolongement de la rue Saint-Omer, vers le sud.

Promesse de cession

Selon cette promesse, le Promoteur (Gestion immobilière CSB) à céder gratuitement à la Ville les parties des lots 2 660 385 et 2 431 579 du cadastre du Québec, correspondant à l'emprise de la section ouest du prolongement du boulevard Étienne-Dallaire, entre la rue Berlioz et Bizet. L'acceptation par la Ville de cette promesse viendra assurer juridiquement la Ville de devenir propriétaire de cette future emprise de rue, que le promoteur réalise ou non la phase 7.

ANALYSE DES ALTERNATIVES (avantages/inconvénients/impacts)

N/A

ANALYSE ÉCONOMIQUE

N/A

ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION

N/A

FINANCEMENT (coûts/revenus/poste budgétaire/impacts budgétaires 2016-2017-2018)

Dépense relative aux travaux municipaux de surdimensionnement :

a) Travaux Surdimensionnement	453 738,04 \$
Contingences (12%)	54 448,56 \$
Selon entente promoteur :	508 186,60 \$
Taxes nettes (4.9875%)	25 345,81 \$
Travaux (taxes nettes incluses)	533 532,41 \$
b) Acquisition surdimensionnement emprise	46 970,70 \$
Taxes nettes (4.9875%)	2 342,66 \$
Acquisition (taxes nettes incluses)	49 313,36 \$
Total taxes nettes incluses	582 845,77\$
Arrondi	582 850.00\$

ÉCHÉANCIER (étapes/dates/justification de la nécessité du traitement par CE ou CV à cette date)

CE du 15 mars 2016 pour que le promoteur puisse déposer le plus rapidement l'entente signée et la résolution de la Ville auprès du MDDELCC.

PERSONNES CONSULTÉES

Nom de la personne	Date (J/M/A)	Champ de compétence
Roger Paradis, DU	26/02/2016	Validation du plan cadastral
Sophie Dorval, CPA CGA, Conseillère en finances	09/03/2016	Validation du volet financement
Anne-Véronique Michaud, DAJG	07/03/2016	Validation du volet juridique

RECOMMANDATION (énoncé)

Il est recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville de conclure l'entente-cadre à intervenir avec Gestion immobilière CSB inc. visant à planifier le développement du boulevard Étienne Dallaire, entre Alphonse-Desjardins et Saint-Omer et d'autoriser le maire et la greffière à signer cette entente.

Sous réserve de la décision du conseil de la Ville à l'effet de conclure l'entente-cadre à intervenir avec Gestion immobilière CSB inc. visant à planifier le développement du boulevard Étienne Dallaire, entre Alphonse-Desjardins et Saint-Omer, il est recommandé au comité exécutif :

- d'approuver le plan cadastral concernant le prolongement de la rue Berlioz et l'ouverture d'un nouveau tronçon du boulevard Étienne Dallaire (partie est), sur le lot 5 845 447 du cadastre du Québec, tel qu'il est montré sur le plan préparé par Daniel Ayotte, arpenteur-géomètre, sous le numéro 11944 de ses minutes, le Promoteur devant verser une somme d'argent à la Ville d'un montant de 176 612,95 \$ à titre de contribution pour fins de parc, terrains de jeux et espaces naturels relative à l'opération cadastrale faisant l'objet de ce plan;
- de conclure l'entente à intervenir avec Gestion immobilière CSB inc. pour la réalisation de travaux municipaux sur la rue Berlioz et le nouveau tronçon du boulevard Étienne-Dallaire, Phase 6 (partie est), secteur Lévis, telle qu'elle est annexée à la fiche de prise de décision BP-2016-011 et d'autoriser le maire et la greffière à signer cette entente;
- d'autoriser le financement de la dépense relative aux travaux municipaux de surdimensionnement au montant maximal de 582 850 \$ à même le règlement RV-2014-13-17;

Il est également recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville :

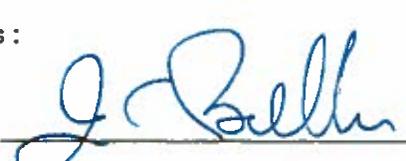
- d'accepter la promesse de cession d'une partie des lots 2 660 385 et 2 431 579 du cadastre du Québec de Gestion immobilière CSB inc., telle qu'elle est annexée à la fiche de prise de décision BP-2016-011 et d'autoriser le maire et la greffière à signer l'acte de cession à intervenir entre les parties, les frais relatifs à cette transaction à être assumés par Gestion immobilière CSB inc.;
- sous réserve de la confirmation du Bureau de projets, à l'effet que la réception provisoire des travaux municipaux prévus à l'entente faisant l'objet de la fiche de prise de décision BP-2016-011 à intervenir avec ce promoteur a été acceptée par la Ville, d'acquérir à titre gratuit le lot 5 845 447 du cadastre du Québec, les frais relatifs à cette transaction à être assumés par Gestion immobilière CSB inc., d'autoriser le maire et la greffière à signer tout document à cet effet et de décréter l'ouverture de rue sur ce lot, conditionnellement à son acquisition;
- sous réserve de la confirmation du Bureau de projets, à l'effet que la réception provisoire des travaux municipaux prévus à l'entente faisant l'objet de la fiche de prise de décision BP-2016-011 à intervenir avec ce promoteur a été acceptée par la Ville, d'acquérir à titre gratuit le lot 5 845 429 du cadastre du Québec, à des fins de sentier piétonnier, les frais relatifs à cette transaction à être assumés par Gestion immobilière CSB inc., d'autoriser le maire et la greffière à signer tout document à cet effet et de décréter que ce lot est affecté à l'utilité publique, conditionnellement à son acquisition;
- sous réserve de la confirmation du Bureau de projets, à l'effet que la réception

provisoire des travaux municipaux prévus à l'entente faisant l'objet de la fiche de prise de décision BP-2016-011 à intervenir avec ce promoteur a été acceptée par la Ville, d'acquérir à titre gratuit les lots 5 845 454 et 5 254 657 du cadastre du Québec, à des fins de bassin de rétention, les frais relatifs à cette transaction à être assumés par Gestion immobilière CSB inc., d'autoriser le maire et la greffière à signer tout document à cet effet et de décréter que ces lots sont affectés à l'utilité publique, conditionnellement à leur acquisition;

- d'acquérir à titre gratuit une servitude pour un cercle de virage temporaire sur une partie du lot 2 431 503 du cadastre du Québec, en faveur du lot 5 845 447 du cadastre du Québec, les frais relatifs à cette transaction à être assumés par Gestion immobilière CSB inc., et d'autoriser le maire et la greffière à signer tout document à cet effet.

Il est finalement recommandé au comité exécutif de recommander au conseil de la Ville de s'engager auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre le changement climatique à entretenir l'ouvrage de gestion des eaux pluviales prévu au projet de développement, soit le bassin de rétention qui sera modifié sur le lot 5 254 656 et agrandi sur les lots 5 845 454 et 5 254 657 du cadastre du Québec et à tenir un registre d'exploitation et d'entretien de cet ouvrage.

- Liste des pièces jointes :**
- Annexe A : Plan de secteur
 - Annexe B : Plan cadastral, minute 11944
 - Annexe C : Entente sur les travaux municipaux, Boisé du Golf, phase 6
 - Annexe D : Entente-cadre (Étienne Dallaire entre A-D et S-O)
 - Annexe E : Promesse de cession

Préparé par : Noël Pelletier	Titre d'emploi : Conseiller en gestion de projets			
Recommandé par :				
<table border="1"> <tr> <td style="width: 33%; height: 30px;"></td> <td style="width: 33%; height: 30px;"></td> <td style="width: 33%; height: 30px;"></td> </tr> </table>				
Jean-Claude Belles-Isles Coordonnateur au Bureau de projets				
Commentaires :				
Signature de la Direction : 	Date : 09/02/2016			

COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Signature de la Direction générale : _____ Date : / /

--

COMMENTAIRES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Signature de la Direction générale :  Date : 29 / 3 / 2016



ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX

ENTRE :

VILLE DE LÉVIS, personne morale de droit public légalement constituée en vertu de la *Charte de la Ville de Lévis*, ayant son bureau au 2175, chemin du Fleuve, Lévis, province de Québec, G6W 7W9, ici représentée par Gilles Lehouillier, maire de la Ville et Me Marlyne Turgeon, assistante-greffière de la Ville, tous deux dûment autorisés aux présentes aux termes de la résolution adoptée par le comité exécutif dont copie est jointe en **Annexe I** ;

ci-après nommée la « Ville »

ET :

GESTION IMMOBILIÈRE CSB INC., compagnie légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, ayant sa principale place d'affaires au 564, rue de la Forestière, Lévis, province de Québec, G6C 1L1, dûment représentée aux fins des présentes par Stephen Boutin, président, en vertu du règlement no 2008-09-05 adopté le 5 septembre 2008 joint en **Annexe II**;

ci-après nommée le « Promoteur »;

Ci-après collectivement nommés « les parties »;

Et

À LAQUELLE INTERVIENT :

LES PLACEMENTS PIRONO INC., compagnie légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, ayant sa principale place d'affaires au 82, chemin des Îles, Lévis, province de Québec, G6W 8C3, dûment représentée aux fins des présentes par Jacques Quirion, président, en vertu du règlement no 2004-01 adopté le 16 juin 2004 joint en **Annexe III**;

ci-après nommés l' « Intervenant »;

ATTENDU QUE le terrain, visé par le projet de lotissement du Promoteur, est destiné à être, en tout ou en partie, l'assiette de travaux municipaux;

Initiales des parties		
Promoteur	Ville	Intervenant
/B	-	/M

ATTENDU QUE la délivrance du permis de lotissement visant le projet du Promoteur est assujettie à la conclusion préalable d'une entente relative à des travaux municipaux entre le Promoteur et la Ville;

ATTENDU QUE le Promoteur déclare avoir pris connaissance du *Règlement RV-2013-12-39 sur les ententes relatives à des travaux municipaux* de la Ville;

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DESCRIPTION DES TRAVAUX ET DES LOTS VISÉS PAR LE PROJET

Le Promoteur s'engage à réaliser les travaux municipaux décrits aux plans et devis préparés par SNC Lavalin, portant le numéro 629476, datés du 22 février 2016 joints en **Annexe IV**.

Toute modification apportée aux plans et devis après la signature de la présente entente devra être approuvée au préalable par la Ville et devra faire l'objet d'un avenant à la présente entente.

1.1. Coût total de la réalisation des travaux municipaux

Ces travaux ont été estimés, par la firme de génie-conseil et par la firme d'architecture du paysage (aménagement paysager du bassin), mandatées par le Promoteur, à la somme totale de 2 767 544.97 \$, taxes incluses, (estimation de l'ingénieur le 5 février 2016, plus l'estimation de l'architecte du paysage le 25 février 2016). La soumission retenue a été établie à un montant total de 2 590 485.10 \$, taxes incluses, (soumission de l'entreprise en travaux de voirie le 10 février 2016, plus la soumission de l'entreprise en aménagement paysager le 25 février 2016).

Aux fins de la présente entente et conformément au premier alinéa de l'article 20 du *Règlement RV-2013-12-39 sur les ententes relatives à des travaux municipaux*, le coût des travaux visés par la présente entente est donc celui de la soumission retenue par le promoteur, soit un coût total de 2 590 485.10 \$ taxes incluses.

1.2. Lots visés par les travaux municipaux

Les travaux municipaux seront réalisés aux endroits suivants :

- a) sur les parties des lots 5 210 737, 5 210 738, 5 360 907, 5 360 906, 2 431 501, 5 360 908, 5 360 909, 5 360 910 et 2 431 502 du cadastre du Québec, lesquelles correspondent respectivement au lot projeté 5 845 447 du cadastre du Québec (prolongement de la rue Berlioz et ouverture d'un nouveau tronçon du boulevard Étienne Dallaire), (ci-après désignées par sa désignation projetée), secteur Lévis, dont le Promoteur déclare être propriétaire, le tout tel que montré au plan de cadastre préparé par Daniel Ayotte, arpenteur-géomètre, sous le numéro 11944 de ses minutes, joint en **Annexe V**;
- b) sur une partie du lot 5 360 908 du cadastre du Québec, laquelle correspond au lot projeté 5 845 429 du cadastre du Québec (sentier piétonnier), (ci-après désignée par sa désignation projetée), secteur Lévis, dont le Promoteur déclare être propriétaire, le tout tel que montré au plan de cadastre préparé par Daniel Ayotte, arpenteur-

Initiales des parties		
Promoteur	Ville	Intervenant
		

géomètre, sous le numéro 11944 de ses minutes, joint en **Annexe V**;

- c) sur le lot 5 254 656 du cadastre du Québec (bassin de rétention Mozart), dont la Ville déclare être propriétaire, et sur les lots 5 254 657 et 5 845 454 du cadastre du Québec (agrandissement du bassin Mozart), secteur Lévis, dont le Promoteur déclare être propriétaire, le tout tel que montré au plan de cadastre préparé par Daniel Ayotte, arpenteur-géomètre, sous le numéro 11944 de ses minutes, joint en **Annexe V**;
- d) sur une partie du lot 2 431 503 du cadastre du Québec, (cercle de virage temporaire), secteur Lévis, dont Les Placements Pirono inc. déclare être propriétaire, le tout tel que montré au plan de cadastre préparé par Daniel Ayotte, arpenteur-géomètre, sous le numéro 11944 de ses minutes, joint en **Annexe V**.

1.3 Travaux supplémentaires

Si des travaux supplémentaires devaient être requis ou si une phase supplémentaire de travaux devait être réalisée, ils devront faire l'objet de toutes les autorisations et approbations qui seront alors requises et faire l'objet, notamment, de la conclusion d'une nouvelle entente, conformément au *Règlement RV-2013-12-39 sur les ententes relatives à des travaux municipaux* de la Ville, ou tout autre règlement portant sur le même objet. La Ville conserve alors l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure une entente pour la réalisation de ces travaux.

2. RESPONSABLE DE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le Promoteur est responsable de l'exécution des travaux décrits à la présente entente et pour ce faire, il agit à titre de maître d'œuvre.

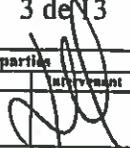
3. DÉLAI D'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le Promoteur s'engage à :

- a) débiter les travaux au plus tard le 1^{er} septembre 2016. Les travaux municipaux ne peuvent débiter avant :
- la signature de la présente entente par toutes les parties; et
 - la signature de l'entente cadre visant à planifier le développement du boulevard Étienne Dallaire, ente Alphonse Desjardins et Saint-Omer; et
 - la remise du certificat d'autorisation par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre le changement climatique du Québec (MDDELCC), s'il y a lieu; et
 - la réunion de démarrage devant être tenue avec un représentant de la Ville; et
 - la remise au Bureau de projets de la Ville, des garanties financières prévues à la clause 8;

Il est de la responsabilité du Promoteur de s'assurer que ces autorisations et documents soient obtenus et remis à la Ville afin que les travaux puissent débiter à la date prévue;

- b) avant le 30 novembre 2016 : construire les infrastructures décrites aux plans et devis annexés, faire la mise en forme de la rue sur les lots décrits à la clause 1 incluant sa fondation granulaire ainsi que pourvoir à l'installation

Titulaires des parties		
Promoteur	Ville	Intervenant
		

sur cette rue des équipements d'éclairage nécessaires, tels que spécifiés aux plans et devis;

- c) avant le 30 novembre 2017 : réaliser la décontamination de la fondation granulaire avant le pavage et remplacer la pierre concassée contaminée, à ses frais, construire des chaînes de rue en béton ou en granite en bordure de la rue telles que décrites aux plans et devis, finaliser la fondation granulaire avec l'ajout de pierre concassée de l'épaisseur requise aux plans et devis et couvrir de deux couches de pavage la rue décrite aux plans et devis;

Les dates ci-haut mentionnées en b) et c) constituent le délai le plus tardif pour la fin des travaux qui y sont mentionnés.

4. SURVEILLANCE DES TRAVAUX

Le Promoteur reconnaît qu'il est de son devoir d'assurer une surveillance adéquate des travaux et, à cette fin, il mandatera une firme de génie-conseil pour procéder à cette surveillance qu'il s'engage à réaliser. Le Promoteur doit donner accès au chantier aux représentants de la Ville en tout temps.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le Promoteur doit :

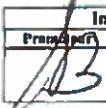
- a) permettre en tout temps l'accès aux ouvrages à inspecter et à mettre à l'essai;
- b) faciliter les inspections et les essais;
- c) remettre en état les ouvrages suite aux inspections et aux essais;
- d) assumer les frais des travaux exécutés pour mettre à découvert et remettre en état les ouvrages qui étaient couverts, et ce, avant que l'inspection ou les essais requis à l'égard de ces ouvrages n'aient été effectués et que ces ouvrages n'aient été approuvés par l'ingénieur mandaté pour le projet.

5. MODALITÉ SUR LE PARTAGE DES COÛTS

Suivant les dispositions de l'article 18 du *Règlement RV-2013-12-39 sur les ententes relatives à des travaux municipaux*, tous les travaux visés à la présente entente sont à la charge du Promoteur, à l'exception des travaux suivants :

- 1° travaux municipaux nécessitant un surdimensionnement. Les parties reconnaissent que la Ville, en application du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 18 du *Règlement RV-2013-12-39 sur les ententes relatives à des travaux municipaux* et suivant le coût établi au deuxième alinéa de la clause 1.1, devra rembourser au Promoteur la somme maximale de 508 186.60 \$, contingences incluses et qu'elle devra verser la somme de 46 970.70 \$ (surdimensionnement de l'emprise au-delà de 25 m totalisant 2 236.7 mètres carrés à un taux convenu entre le Promoteur et la Ville à 21 \$ le mètre carré).

Cette participation financière est versée par la Ville au Promoteur conformément aux modalités et conditions prévues aux articles 18, 20 et 22 du *Règlement RV-2013-12-39 sur les ententes relatives à des travaux municipaux*.

Initiales des parties		
Promoteur	Ville	Intéressé
		

6. CONTRIBUTION POUR FINS DE PARC

En argent seulement

Le Promoteur s'engage, préalablement à l'émission du permis de lotissement, à verser à la Ville la somme de 176 612.95 \$ à titre de contribution pour fins de parc, terrains de jeux et espaces naturels relative à l'opération cadastrale faisant l'objet du plan préparé par Daniel Ayotte, arpenteur-géomètre, sous le numéro 11944 de ses minutes. Cette contribution a été fixée suivant le calcul fait le 26 février 2016 par la Direction de l'urbanisme et transmis au Promoteur.

7. VÉRIFICATION DU COÛT DU PROJET

Au moment de la réception provisoire des travaux, le Promoteur doit fournir au Bureau de projets de la Ville le coût réel des travaux municipaux réalisés à cette date.

Au moment de la réception définitive des travaux, le Promoteur doit fournir au Bureau de projets de la Ville le coût réel total des travaux municipaux réalisés en vertu de la présente entente, tel qu'établi par la firme de génie-conseil mandatée par le Promoteur.

8. GARANTIES FINANCIÈRES

Afin de garantir la bonne exécution de toutes et chacune des obligations du Promoteur, ce dernier s'engage à déposer au Bureau de projets de la Ville :

- a) au moment de la réunion de démarrage des travaux, un cautionnement d'exécution ainsi qu'un cautionnement garantissant le paiement de la main-d'œuvre et des matériaux, chacun égal à 50 % du coût des travaux décrits au deuxième alinéa de la clause 1.1; ces cautionnements doivent être émis par une institution dûment autorisée à cette fin pour émettre un cautionnement dans la province de Québec et la Ville de Lévis doit y être désignée à titre de bénéficiaire; au moment de la réception provisoire des travaux, ces cautionnements peuvent être libérés au prorata des travaux déjà acceptés et acquittés par le Promoteur;
- b) au moment de la réception provisoire des travaux :
 - une lettre de crédit irrévocable émise par une institution financière dûment autorisée à ce faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville de Lévis et encaissable à demande, ou un chèque visé, d'un montant équivalant à 100 % du coût des travaux municipaux à être réalisés après la réception provisoire des travaux; la Ville remet cette garantie au moment de la réception définitive des travaux;
 - une lettre de crédit irrévocable émise par une institution financière dûment autorisée à ce faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville de Lévis et encaissable à demande, ou un chèque visé, d'un montant de 25 000 \$; la Ville remet cette garantie lorsque les plans tels que construits sont déposés par le Promoteur et acceptés par la Ville;

Initiales des parties		
Promoteur	Ville	Intervenants
		

- une lettre de crédit irrévocable émise par une institution financière dûment autorisée à ce faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville de Lévis et encaissable à demande, ou un chèque visé, d'un montant équivalant à 50 % du coût des travaux relatifs au bassin de rétention, sans excéder 50 000 \$; cette garantie est valable pour une période de deux années à compter de cette date;
 - un cautionnement d'entretien valide pour une période de deux années à compter de cette date; ce cautionnement doit être d'une valeur équivalente à 10 % du coût des travaux municipaux déjà réalisés et être émis par une institution dûment autorisée dans les limites de la province de Québec; la Ville de Lévis doit y être désignée à titre de bénéficiaire;
- c) au moment de la réception définitive des travaux, un cautionnement d'entretien valide pour une période de deux années à compter de cette date; ce cautionnement doit être d'une valeur équivalente à 10 % du coût des travaux municipaux réalisés depuis la réception provisoire des travaux et être émis par une institution dûment autorisée dans les limites de la province de Québec; la Ville de Lévis doit y être désignée à titre de bénéficiaire.

Aux fins de la présente clause, le coût des travaux à être réalisés par le Promoteur est celui mentionné au deuxième alinéa de la clause 1.1 de la présente entente.

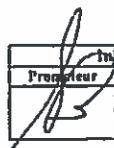
9. EXÉCUTION DES GARANTIES

En cas de retard du Promoteur à exécuter les travaux municipaux selon l'échéance précisée dans la présente entente, ou en cas de défaut du Promoteur relativement à l'un ou l'autre des engagements prévus à la présente entente, la Ville peut, sans préjudice à ses autres droits et recours directement contre le Promoteur, exercer ses droits en vertu des garanties financières fournies par le Promoteur conformément à la clause 8.

10. OBLIGATIONS GÉNÉRALES DU PROMOTEUR

Le Promoteur s'engage à :

- 1° respecter toutes les exigences stipulées au document « *Normes et procédures, Édition 2013* » joint en **Annexe VI** et assumer tous les frais relatifs aux études, essais, plans ou documents prévus ou exigés par ce document ainsi que les frais relatifs à la réalisation du projet visé par la présente entente;
- 2° déposer au Bureau de projets de la Ville, lors de la réunion de démarrage, la preuve que l'entrepreneur qui procédera à l'exécution des travaux détient toutes les licences et permis requis par les autorités compétentes;
- 3° respecter toutes les obligations spécifiées au *Règlement RV-2013-12-39 sur les ententes relatives à des travaux municipaux* et respecter toute loi et tout règlement applicable municipal, provincial ou fédéral applicable aux travaux;
- 4° déposer au Bureau de projets de la Ville le résultat des tests de laboratoire de matériaux ainsi que les tests de canalisation souterraine, et ce, dès que l'installation du réseau sera complétée;
- 5° déposer au Bureau de projets de la Ville, les deux certificats attestant la conformité des travaux tels que sont décrits aux plans et devis joints à

Initiales des parties		
Promoteur	Ville	Intervenant
		

l'Annexe IV et ce, lors de la réception provisoire et définitive. Ces certificats doivent être signés par l'ingénieur mandaté par le Promoteur;

- 6° céder gratuitement à la Ville, dès que la réception provisoire des travaux est acceptée par la Ville et que les garanties ont été remises et avant toute exploitation de son réseau, tous les travaux municipaux identifiés à la présente entente, dont notamment les lots 5 845 447, 5 845 429, 5 845 454 et 5 254 657 du cadastre du Québec, et la servitude requise par la Ville de Lévis, sur le lot 2 431 503 du cadastre du Québec, libres de toute charge ou hypothèque qui pourraient les grever et avec la garantie légale d'un vendeur selon la loi ; à cette fin, le Promoteur s'engage à déposer au Bureau de projets de la Ville de Lévis, avant la réception provisoire des travaux, un projet d'acte notarié de cession des lots, des infrastructures, équipements, servitudes et autres immeubles en faveur de la Ville de Lévis selon le modèle fourni par la Ville et à en assumer les frais (honoraires, publicité et copies pour toutes les parties).
- Le Promoteur déclare être propriétaire des lots énumérés ci-dessus qui seront cédés à la Ville et mandatera un notaire afin de déposer au Bureau de projets de la Ville un rapport confirmant que les actes inclus dans la chaîne des titres de ces lots ne comportent pas de restrictions ou contraintes susceptibles de faire obstacles à la cession de ceux-ci et à l'utilisation par la Ville aux fins auxquelles ils sont destinés;
- 7° déposer au Bureau de projets de la Ville une copie de tout acte notarié de cession des immeubles et servitudes découlant de la présente entente, et ce, dans les 24 heures suivants la signature de cet acte par les parties;
- 8° ce que les immeubles, infrastructures et autres travaux municipaux qu'il cèdera à la Ville ne contreviennent pas aux lois et aux règlements applicables relatifs à la protection de l'environnement;
- 9° assumer le coût des honoraires professionnels et des frais de tout contrat requis entre les parties ainsi que les honoraires et frais d'arpentage, de description technique et de toute opération cadastrale;
- 10° fournir au Bureau de projets de la Ville lors du dépôt de la réception provisoire et avant la cession des travaux municipaux une déclaration assermentée signée attestant que tous les montants dus aux professionnels, à l'entrepreneur, à la main-d'œuvre, aux sous-traitants, fournisseurs ou tout mandataire du titulaire du certificat d'autorisation du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre le changement climatique du Québec (MDDELCC) ont été payés, ainsi qu'un certificat de conformité de la C.S.S.T. et de la C.C.Q. attestant que toutes les contributions exigées par la Loi ont été versées;
- 11° exécuter et assumer les honoraires professionnels pour finaliser les travaux, comprenant les travaux d'entretien de la rue à exécuter jusqu'à la réception définitive ainsi que tous les bris occasionnés résultant de la circulation jusqu'à ce que la réception définitive soit déclarée;
- 12° déposer au Bureau de projets de la Ville, lors de la réception provisoire des travaux, une facture partielle selon le partage des coûts prévu à la clause 5 de la présente entente;
- 13° céder à la Ville, au moment de la réception définitive des travaux, les plans tels que construits. La remise de ces plans à la Ville constitue la cession de

ces plans;

- 14° obtenir du propriétaire du lot 2 431 503 du cadastre du Québec une servitude en faveur de la Ville pour l'aménagement d'un cercle de virage temporaire. Le Promoteur déclare avoir obtenu un engagement écrit irrévocable du propriétaire, valant pour ses successeurs, héritiers et ayants droit, à céder une telle servitude. À défaut par le Promoteur de respecter cet engagement, il cèdera gratuitement à la Ville une servitude à cette fin dont l'assiette sera située sur un ou plusieurs des lots lui appartenant. De plus, le Promoteur s'engage à assumer tous les frais qui pourraient être requis ou être engagés par la Ville pour l'établissement de cette servitude, y compris les frais relatifs à une expropriation et indemnisation que la Ville devrait encourir. Ces frais incluent notamment, et de façon non limitative, les honoraires professionnels des procureurs de la Ville, les frais d'arpentage, d'experts, les frais judiciaires, etc.;
- 15° obtenir de tout autre propriétaire d'un lot au cadastre du Québec une servitude en faveur de la Ville lorsque requis dans le cadre de l'exécution de la présente entente, et ce, à ses frais;
- 16° mandater, à ses frais, un arpenteur-géomètre afin qu'il dépose au Bureau de projets de la Ville une description technique localisant les conduites d'aqueduc et d'égouts telles que construites, et ce, lors de la réception définitive;
- 17° ce que l'acte notarié établissant la servitude temporaire pour le cercle de virage identifié à la clause 1.2 prévoit que cette servitude temporaire prendra fin automatiquement lors du prolongement de la rue située sur l'assiette de la servitude et lorsque cette rue sera cédée à la Ville et deviendra publique;
- 18° à aménager sur le lot 2 431 579 et le lot 2 660 385 du cadastre du Québec (lot projeté 5 845 446) un chemin d'accès privé temporaire pour le camionnage en période de construction de la phase 6 et à l'utiliser pendant cette période de construction, tel qu'illustré au plan joint en **Annexe VIII**.

Si le Promoteur fait défaut de respecter le paragraphe 6° du premier alinéa, la Ville intentera un recours en passation de titre aux frais du Promoteur ou tout autre recours pertinent, aux frais du Promoteur.

11. MODIFICATION DE L'ENTENTE RELATIVE À LA PHASE 3

Les parties ont conclu, le 16 avril 2013, une entente relative à des travaux municipaux pour la réalisation de la phase 3 du projet de développement du Promoteur, soit la réalisation des travaux municipaux dans le prolongement de la rue Ravel et l'ouverture de la rue Berlioz, secteur Lévis (ci-après appelée l'« Entente phase 3 »). Dans cette entente, le Promoteur s'était engagé à construire un bassin de rétention sur le lot 5 254 656 du cadastre du Québec, incluant l'aménagement paysager du bassin. Or, le Promoteur n'a pas, à ce jour, finalisé l'aménagement paysager de ce bassin, maintenant propriété de la Ville et en conséquence, la Ville n'a toujours pas accepté la réception définitive des travaux municipaux visés par l'Entente phase 3.

Considérant que le Promoteur s'engage, en vertu de la présente entente, à procéder à l'agrandissement du bassin de rétention existant sur le lot 5 254 656 du cadastre du Québec et à faire les aménagements paysagers requis, les parties conviennent

que les travaux d'aménagement paysager non-complétés par le Promoteur dans le cadre de l'Entente phase 3 seront inclus et réalisés par le Promoteur dans le cadre de la présente entente, soit lors de la réalisation des travaux municipaux prévus sur les lots 5 254 656, 5 254 657 et 5 845 454 du cadastre du Québec. En conséquence, la Ville s'engage, lors du dépôt du cautionnement d'exécution prévu à la clause 8 a) de la présente entente, à accepter la réception définitive des travaux municipaux de l'Entente phase 3, et ce, si toutes les autres conditions et obligations stipulées à l'Entente phase 3 ont été réalisées et respectées.

Les parties conviennent que l'Entente phase 3 est modifiée par les considérations, engagements et obligations prévues à la présente clause 11, et ce, uniquement quant aux travaux d'aménagements paysagers du bassin de rétention situé sur le lot 5 254 656 du cadastre du Québec.

12. DÉCLARATIONS ET ENGAGEMENTS DU PROMOTEUR

Le Promoteur déclare que les seules études, plans ou rapports qu'il a en sa possession ou qui ont été portés à sa connaissance, pouvant avoir un effet sur les travaux visés par la présente entente ou portant sur les usages projetés sur les terrains identifiés au plan de cadastre préparé par Daniel Ayotte, arpenteur-géomètre, sous le numéro 11944 de ses minutes, joint en **Annexe V**, sont les suivants :

- Étude géotechnique, Le Boisé du Golf, phase 6 (no dossier : LEV-00228135-005500), préparée par la firme Les Services exp inc., le 5 novembre 2015 et révisée le 10 décembre 2015, jointe en **Annexe VII**;
- Évaluation environnementale de site Phase 1 (Mise à jour), Le Boisé du Golf, phase 6 (no dossier 629 476), préparée par la firme SNC Lavalin, le 23 février 2016, jointe en **Annexe VII**.

Le Promoteur déclare que ces études ont déjà été remises à la Ville ou sont à sa disposition, sur demande.

Le Promoteur s'engage à déposer au Bureau de projets de la Ville toute autre étude, plan ou rapport qu'il pourrait ultérieurement obtenir, pouvant directement avoir un effet sur les travaux municipaux visés par la présente ou portant sur les terrains, constructions ou usages projetés sur l'un ou l'autre des terrains identifiés à ce plan portant la minute 11944.

Le Promoteur comprend qu'il est de sa responsabilité d'informer tous acquéreurs éventuels de l'un ou l'autre des terrains pouvant être affectés par le contenu de ces études afin qu'ils en soient informés.

Le Promoteur s'engage à se conformer et à respecter toutes les exigences, conditions et recommandations des études, plans ou rapports énumérés à la présente clause et à les faire respecter par tout entrepreneur et sous-traitant qui effectuent des travaux visés par la présente entente.

Le Promoteur s'engage à faire mention de ces études, plans et rapports dans ses promesses de vente ou contrats notariés de vente de l'un ou l'autre des terrains identifiés au plan cadastral minute 11944 et à remettre une copie complète de ces études, plans et rapports aux futurs acquéreurs de ces terrains.

13. OBLIGATIONS PARTICULIÈRES

Initiales des parties		
Promoteur	Ville	Intervenant
		

Le Promoteur ne peut céder, en tout ou en partie, les obligations résultant de la réalisation de la présente entente sans le consentement écrit de la Ville.

Le Promoteur cède tous les droits ou recours qu'il a, peut avoir ou auxquels il pourrait prétendre à l'encontre des ingénieurs qui ont préparé les plans et devis des infrastructures et équipements municipaux visés par la présente entente ainsi qu'à l'encontre de l'entrepreneur qui a effectué les travaux de réalisation de ces infrastructures et équipements municipaux ou tous les autres intervenants impliqués dans la réalisation des travaux, le tout, sans préjudice aux droits de la Ville qu'elle peut exercer directement contre le Promoteur.

Les obligations et engagements de la présente entente souscrits par le Promoteur lieront et vaudront pour les successeurs, héritiers, ayants droit et tout nouvel acquéreur et le Promoteur s'engage à prévoir les obligations et engagements dans les contrats à intervenir entre lui-même et tout acquéreur éventuel pour donner plein effet au présent paragraphe et à la présente entente. À cet effet, le Promoteur s'engage à inclure dans ses promesses de vente ou contrats notariés de vente de lots décrits à la présente entente, que les futurs acquéreurs auront à céder gratuitement des servitudes de passage et d'utilité publique requises par la Ville ou autre obligation semblable. À défaut par le Promoteur de respecter le présent alinéa, le Promoteur est responsable de tous les frais encourus pour l'obtention des servitudes d'utilités publiques.

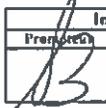
14. RESPONSABILITÉ CIVILE

Le Promoteur s'engage à assumer seul toute responsabilité à l'égard des tiers et à assumer seul la responsabilité de toute poursuite, recours quelconque ou réclamation intentée par toute personne pour toute perte ou dommage causé ou occasionné par ses opérations, actions ou omissions dans le cadre de l'exécution de la présente entente et des conséquences qui peuvent en découler.

En conséquence, le Promoteur s'engage à tenir la Ville indemne de toute réclamation qui peut découler de l'exécution des travaux et s'engage à prendre fait et cause pour elle dans le cadre de toute poursuite à cet égard.

Le Promoteur reconnaît par ailleurs qu'il est de sa responsabilité et de celle de tout acquéreur subséquent de l'un ou l'autre des terrains identifiés au plan préparé par Daniel Ayotte, arpenteur-géomètre, sous le numéro 11944 de ses minutes, visés par la présente entente, de s'assurer que ces terrains ne sont pas affectés de contraintes susceptibles d'affecter la construction ou l'utilisation de ces terrains aux fins pour lesquelles ils sont projetés, telles que des contraintes juridiques (ex. : servitudes) ou physiques (ex. : capacité portante du sol, présence d'ocre ferreux dans le sol, pyrite, etc.).

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le Promoteur s'engage à assumer seul toute responsabilité à l'égard des tiers et à assumer seul la responsabilité à l'égard de toute poursuite, recours quelconque ou réclamation intentée par toute personne contre la Ville, ses représentants et ayants droit relativement à toute contrainte ou restriction physique ou juridique pouvant affecter la construction ou l'utilisation des terrains identifiés au plan préparé par Daniel Ayotte, arpenteur-géomètre, sous le numéro 11944 de ses minutes ou relativement aux bâtiments, constructions ou toutes autres installations construites ou installées sur ces terrains, dont les contraintes identifiées à l'alinéa précédent. Le Promoteur s'engage en conséquence à tenir indemne et à prendre fait et cause pour la Ville, ses représentants et ayants droit advenant toute réclamation pouvant en découler.

Initiales des parties		
Promoteur	Ville	Intervenant
		

15. ASSURANCE

Le Promoteur s'engage à maintenir en vigueur une assurance responsabilité civile pour un montant minimum de 5 000 000 \$ pour la durée des travaux. Ce montant n'est pas une limite à la responsabilité du Promoteur. De plus, le Promoteur s'engage à maintenir en vigueur toute autre assurance utile et d'un montant approprié couvrant ses engagements prévus à la présente entente.

16. FIN DE LA PRÉSENTE ENTENTE

Le défaut par le Promoteur de débiter les travaux conformément à la clause 3, entraîne automatiquement la nullité de la présente entente sans aucune responsabilité pour la Ville de rembourser quelque somme que ce soit à moins que les parties aient conclu un avenant à la présente entente avant cette date, prévoyant l'extension du délai pour commencer et terminer les travaux.

17. PÉNALITÉ

Le défaut par le Promoteur de respecter l'échéancier d'exécution et de finalisation des travaux le rend passible d'une pénalité représentant un dixième de 1% de l'estimé des travaux, et ce, à titre de dommages et intérêts liquidés pour chaque jour de retard, le tout sans préjudice à tout autre recours que la Ville peut intenter. La présente pénalité ne s'applique pas si le retard découle d'une force majeure, d'une grève ou d'actes hors du contrôle du Promoteur.

18. TRAVAUX SUR LA PROPRIÉTÉ DE LA VILLE

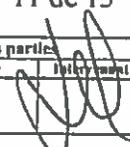
La Ville autorise le Promoteur à exécuter les travaux municipaux tels que décrits aux plans et devis joints à la présente entente sur le lot 5 254 656 du cadastre du Québec appartenant à la Ville, et ce, selon les règles de l'art. Le Promoteur s'engage à prendre fait et cause pour la Ville, ses représentants et ayants droit, et la tenir indemne de toute poursuite, recours quelconque ou réclamation en lien avec son occupation des lieux et l'exécution de ces travaux, le cas échéant.

Le Promoteur cède à la Ville, dès la réception provisoire des travaux, toutes les infrastructures et installations décrites au plans et devis et situées sur la propriété de la Ville.

19. INTERVENTION DE L'INTERVENANT

À la présente entente intervient Les Placements Pirono inc., propriétaire du lot 2 431 503 du cadastre du Québec, l'Intervenant, lequel autorise le Promoteur à exécuter les travaux municipaux tels que décrits aux plans et devis joints à la présente entente sur une partie de ce lot.

L'Intervenant s'engage de plus par les présentes à céder gratuitement à la Ville, dès que la réception provisoire des travaux exécutés par le Promoteur a été acceptée par la Ville et que les garanties ont été remises par le Promoteur conformément à la présente entente, une servitude réelle et temporaire pour l'aménagement d'un cercle de virage, dont l'assiette sera située sur une partie du lot 2 431 503 du cadastre du Québec lui appartenant.

Initiales des parties		
Promoteur	Ville	Intervenant
		

20. APPLICATION

Le Bureau de projets de la Ville est responsable de l'application de la présente entente.

21. AVIS

Tout avis devant être transmis à la Ville de Lévis en vertu de la présente entente doit être transmis au Bureau de projets de la Ville, à moins d'un avis spécifique à l'effet contraire transmis par écrit par la Ville.

Tout avis devant être transmis au Promoteur en vertu de la présente entente doit être transmis à la personne indiquée dans la comparution de l'entente, à moins d'un avis spécifique à l'effet contraire transmis par écrit par le Promoteur.

22. ENTENTE

Les parties déclarent avoir pris connaissance de la présente entente, en comprendre les termes et, s'il y en avait qu'elles ne comprenaient pas, avoir obtenu les explications appropriées de leur conseiller juridique avant la signature des présentes, en conséquence desquels elles déclarent l'accepter, bien comprendre leurs droits et obligations en vertu de la présente entente et s'engager à la respecter.

23. LISTE DES ANNEXES

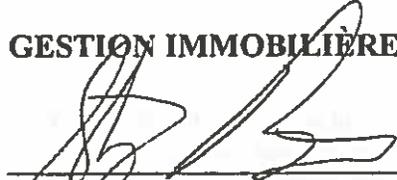
- Annexe I : Résolution de la Ville de Lévis;
- Annexe II : Résolution du Promoteur;
- Annexe III : Résolution de l'Intervenant;
- Annexe IV: Plans, devis et estimation;
- Annexe V : Plan cadastral minute 11944;
- Annexe VI : Normes et procédures, Édition 2013;
- Annexe VII : Étude géotechnique et environnementale;
- Annexe VIII : Plan du chemin d'accès temporaire pour les travaux phase 6

Initiales des parties		
Promoteur	Ville	Intervenant
		

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ LA PRÉSENTE ENTENTE AUX ENDROITS ET AUX DATES CI-DESSOUS MENTIONNÉS :

À Lévis, le 17 MARS 2016

GESTION IMMOBILIÈRE CSB INC., par :



Stephen Boutin, Promoteur

ET

À Lévis, le _____ 2016

VILLE DE LÉVIS, par :

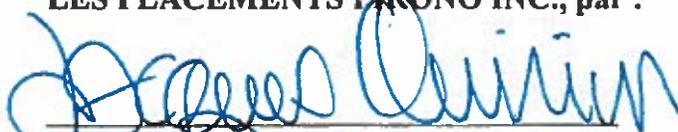
Gilles Lehouillier, maire

Marlyne Turgeon, assistante-greffière

ET

À Lévis, le _____ 2016

LES PLACEMENTS PRONO INC., par :



Jacques Quirion, Intervenant

Initiales des parties		
Promoteur	Ville	Intervenant
B		Q

**ENTENTE-CADRE VISANT À PLANIFIER LE DÉVELOPPEMENT DU
BOULEVARD ÉTIENNE-DALLAIRE, ENTRE ALPHONSE-DESJARDINS ET
SAINT-OMER**

ENTRE:

VILLE DE LÉVIS, personne morale de droit public légalement constituée en vertu de la *Charte de la Ville de Lévis*, ayant son bureau au 2175, chemin du Fleuve, Lévis, province de Québec, G6W 7W9, ici représentée par Gilles Lehouillier, maire de la Ville, et M^e Marlyne Turgeon, assistante-greffière de la Ville, tous deux dûment autorisés à agir aux présentes aux termes d'une résolution du conseil de la Ville de Lévis, portant le numéro CV- _____, adoptée le _____, dont une copie certifiée demeure annexée à la présente (Annexe A) ;

Ci-après nommée la «Ville»

ET :

GESTION IMMOBILIÈRE CSB INC., compagnie légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, ayant sa principale place d'affaires au 564, rue de la Forestière, Lévis, province de Québec, G6C 1L1, dûment représentée aux fins des présentes par monsieur Stephen Boutin, président, en vertu du règlement no 2008-09-05 adopté le 5 septembre 2008 dont copie demeure annexée à la présente (Annexe B);

Ci-après nommée «le Promoteur.»

ATTENDU que le Promoteur a initié le projet du prolongement du boulevard Étienne-Dallaire, vers l'est, près du pôle structurant Desjardins;

ATTENDU que le prolongement du boulevard Étienne-Dallaire, vers l'est, est un projet structurant pour la Ville et que d'importants investissements publics et privés sont prévus;

ATTENDU que le prolongement du boulevard Étienne-Dallaire, vers l'est doit se faire en bouclant le réseau routier artériel ou collecteur, c'est-à-dire se raccorder à l'ouest avec le boulevard Alphonse-Desjardins existant et à l'est, avec le prolongement éventuel de la rue Saint-Omer en boulevard;

ATTENDU que le Promoteur désire scinder le prolongement du boulevard Étienne-Dallaire en deux phases distinctes (phases 6 et 7), telles qu'illustrées au plan concept joint à la présente (Annexe C);

ATTENDU que le Promoteur préconise la réalisation de la phase 6 avant la réalisation de la phase 7, alors que le phasage devrait être l'inverse;

Page | 1

2134-12-310

Promoteur	Ville
	

ATTENDU que la Ville entend permettre cette mesure d'exception au Promoteur afin qu'il puisse réaliser le prolongement du boulevard Étienne-Dallaire en deux phases distinctes et réaliser la phase 6 (section est) avant la phase 7 (section ouest);

ATTENDU que la réalisation de la phase 6, soit la section est, entre la rue Berlioz et le prolongement prévu de la rue Saint-Omer, fait l'objet d'une entente relative à des travaux municipaux entre la Ville de Lévis et le Promoteur, laquelle entente a été autorisée par résolution de façon concomitante à la conclusion des présentes;

ATTENDU que la Ville doit en conséquence exiger du Promoteur des garanties sur le plan temporel et financier afin que le Promoteur réalise la phase 7 dans un court délai;

ATTENDU que la réalisation de la phase 7, soit la section ouest, entre la rue Bizet et la rue Berlioz (ci-après appelée «travaux phase 7»), comprend des sols contaminés;

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. PROLONGEMENT DU BOULEVARD ÉTIENNE-DALLAIRE (PHASE 7 SECTION OUEST)

1.1 Entente relative à des travaux municipaux

Le Promoteur s'engage, dès qu'il aura obtenu le certificat d'autorisation du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, à réaliser les travaux phase 7, soit la section ouest du boulevard Étienne-Dallaire située entre la rue Bizet et la rue Berlioz, telle que montrée approximativement sur le plan annexé à la présente entente (Annexe C). À cet effet, le Promoteur s'engage à conclure avec la Ville de Lévis, avant le 24 avril 2017 une entente relative à des travaux municipaux pour la réalisation de ces travaux.

Ayant déjà autorisé la phase 6 par la résolution CE-2016-_____, la Ville désire obtenir des garanties de la part du Promoteur afin de s'assurer qu'il réalisera les travaux phase 7 ou que les sommes nécessaires à la réalisation de cette phase soit disponibles à la Ville. En conséquence, le Promoteur remet au Bureau de projets de la Ville, lors de la signature de la présente entente, les garanties financières suivantes :

1.2 Réhabilitation environnementale de l'assiette du prolongement du boulevard Étienne-Dallaire (Travaux phase 7)

Le sol des terrains où sera située la future assiette du prolongement du boulevard Étienne-Dallaire, soit la section ouest, entre la rue Bizet et la rue Berlioz, comprend des sols contaminés, tels qu'illustrés sur le plan joint à la présente (Annexe E). Le Promoteur s'engage à procéder à réhabilitation du sol de ces terrains, à ses frais, et ce, avant de procéder à la cession de ces terrains à la Ville, à des fins de rue publique.

Le Promoteur déclare avoir entamé, depuis quelques années, des démarches auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques afin d'obtenir les conditions et les autorisations requises afin de procéder à la réhabilitation de ces sols (lots 2 660 385 et 2 431 579 du cadastre du

Promoteur	Ville
	

Québec) et il est toujours, au moment des présentes, dans l'attente d'obtenir de telles réponses et autorisations

Les parties sont en accord pour établir, à ce jour, que la valeur des travaux de réhabilitation de ces sols a été estimée à 350 000 \$. Ainsi, afin de garantir la disponibilité des sommes requises pour la réhabilitation de cette future assiette de rue, le Promoteur remet à la Ville, au moment de la signature de la présente entente, une lettre de crédit bancaire émise par une institution financière dûment autorisée à ce faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville de Lévis et encaissable à demande, d'un montant de 350 000 \$, pour les travaux de réhabilitation environnementale de l'assiette de la future emprise du prolongement du boulevard Étienne-Dallaire (travaux phase 7). Cette lettre de crédit doit être irrévocable et inconditionnelle et elle devra être valide jusqu'au 30 avril 2018. Il devra être indiqué sur le document de garantie que l'institution s'engage à payer sur demande de la Ville sans aucune possibilité de lui opposer des motifs de non paiement ou conditions quelconques. Cette somme sera encaissée et utilisée par la Ville si le Promoteur fait défaut de signer l'entente stipulée au premier alinéa de la clause 1.1 de la présente entente et que la Ville doit elle-même procéder à la décontamination des parties de lots constituant l'assiette de la future emprise du prolongement du boulevard Étienne-Dallaire. Si l'entente stipulée au premier alinéa de la clause 1.1 de la présente entente est conclue, la Ville remettra cette garantie au Promoteur lors du dépôt du cautionnement d'exécution fourni par le Promoteur au moment de la réunion de démarrage des travaux phase 7.

Le Promoteur a été informé et reconnaît que dans le cadre d'une entente relative à des travaux, suivant les prescriptions du *Règlement RV-2013-12-39 sur les ententes relatives à des travaux municipaux*, le promoteur doit céder gratuitement à la Ville de Lévis les travaux municipaux, dont notamment les rues. En conséquence, en vue de la réalisation de la phase 7 et à titre de garantie, le Promoteur s'engage d'ores et déjà à céder à la Ville l'assiette du futur prolongement du boulevard Étienne-Dallaire, soit la section ouest, entre la rue Bizet et la rue Berlioz, et ce, en signant et déposant à la Ville de Lévis, de façon concomitante à la présente entente, une promesse de cession des parties de terrains concernés qui constitueront l'assiette de ce prolongement de rue, soit une partie des lots 2 431 579 et 2 660 385 du cadastre du Québec, d'une superficie approximative de 14 000 mètres carrés, telles qu'illustrées sur le plan joint à la présente (Annexe D).

1.3 Régulateur de débit des eaux domestiques

Les travaux phase 7 peuvent nécessiter l'achat et l'installation d'un régulateur de débit des eaux domestiques sur le boulevard Alphonse-Desjardins, le tout tel qu'estimé par la firme de génie-conseil, mandatée par le Promoteur. Ainsi, afin de garantir la disponibilité des sommes requises pour ces travaux, le Promoteur remet à la Ville, au moment de la signature de la présente entente, une lettre de crédit bancaire émise par une institution financière dûment autorisée à ce faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville de Lévis et encaissable à demande, d'un montant de 20 000 \$, couvrant les coûts estimés de la part du Promoteur dans l'achat et l'installation de ce régulateur de débit des eaux domestiques sur le boulevard Alphonse-Desjardins, laquelle part a été établie par les parties à 22,24 % du coût total. Cette lettre de crédit doit être irrévocable et inconditionnelle et elle devra être valide jusqu'au 30 avril 2018. Il devra être indiqué sur le document de garantie que l'institution s'engage à payer sur demande de la Ville sans aucune possibilité de lui opposer des motifs de non paiement ou conditions quelconques. Cette somme sera encaissée et utilisée par la Ville uniquement

2134-12-310

Page 3

Promoteur	Ville
	

si le Promoteur fait défaut de signer l'entente stipulée à la clause 1.1 de la présente entente. Si l'entente stipulée au premier alinéa de la clause 1.1 de la présente entente est conclue, la Ville remettra cette garantie au Promoteur lors du dépôt du cautionnement d'exécution fourni par le Promoteur au moment de la réunion de démarrage des travaux phase 7.

2. **RACCORDEMENT BOULEVARD ALPHONSE-DESJARDINS AU BOULEVARD ÉTIENNE-DALLAIRE**

La Ville a l'intention de réaliser, en 2017, des travaux municipaux pour le raccordement du boulevard Alphonse-Desjardins au prolongement du boulevard Étienne-Dallaire, sur une partie des lots 2 431 574, 2 660 380 et 2 660 381 du cadastre du Québec.

3. **RUE SAINT-OMER**

La Ville a l'intention de réaliser, en 2016-2017, des travaux municipaux pour la construction d'une conduite d'aqueduc dans l'emprise du prolongement de la rue Saint-Omer, jusqu'à l'intersection avec le prolongement du boulevard Étienne-Dallaire.

La Ville a également l'intention de réaliser en 2018 des travaux municipaux pour le prolongement de la rue Saint-Omer vers le sud.

4. **ENTENTE**

Les parties déclarent avoir pris connaissance de la présente entente, en comprendre les termes et, s'il y en avait qu'elles ne comprenaient pas, avoir obtenu les explications appropriées de leur conseiller juridique avant la signature des présentes, en conséquence desquels elles déclarent l'accepter, bien comprendre leurs droits et obligations en vertu de la présente entente et s'engager à la respecter.

5. **LISTE DES ANNEXES**

Annexe A : Résolution de la Ville de Lévis;

Annexe B : Résolution du Promoteur;

Annexe C : Plan concept, phases 6 et 7;

Annexe D : Plan montrant l'emprise prévue de la phase 7 ;

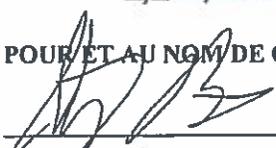
Annexe E : Plan montrant la présence de sols contaminés dans la future assiette du prolongement du boulevard Étienne-Dallaire, section ouest.

Promoteur	Ville
	

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé la présente entente aux endroits et aux dates mentionnées ci-dessous :

À Lévis, ce 17 MARS 2016

POUR ET AU NOM DE GESTION IMMOBILIÈRE CSB INC.



Stephen Boutin, Promoteur

ET

À Lévis, ce _____ 2016

POUR ET AU NOM DE LA VILLE DE LÉVIS

Gilles Lehouillier, maire

Marlyne Turgeon, assistante-greffière

Promoteur	Ville
	

GESTION IMMOBILIÈRE CSB INC

Date d'entrée en vigueur : 5 septembre 2008

IL EST RÉSOLU d'adopter le règlement no. 2008-09005 ci-dessous.

RÈGLEMENT No. "2008-09-05"

Monsieur Stephen Boutin est autorisé, pour et au nom de la compagnie, à exercer tous et chacun des pouvoirs suivants:

a) Négocier, conclure et constater par écrit toute acquisition de terre, partie de terre, terrain, subdivisé ou non, avec ou sans les constructions dessus érigées; tout emplacement de cité, de ville, de village ou autre municipalité, avec ou sans construction dessus érigées;

b) engager, pour faire telles acquisitions, le crédit de la Compagnie; payer lesdits immeubles comptant ou à terme, avec ou sans intérêt, aux prix et conditions qu'il jugera à propos d'accepter;

c) prendre toute option d'achat sur tout immeuble, de quelque nature qu'il soit, que la compagnie désierait acquérir pour quelque fin que ce soit, avec ou sans considération;

d) emprunter auprès de toute personne, physique ou morale, toute somme qu'il jugera utile ou nécessaire et, à la garantie de tels emprunts, consentir, sur un ou l'universalité des biens de la compagnie, toute hypothèque principale et additionnelle, mobilière et immobilière, toute hypothèque des loyers et des indemnités d'assurance, toute cession des indemnités d'assurance et toute autre garantie requise par les créanciers, selon les termes et les conditions qu'ils établiront ;

e) vendre, céder, échanger, louer ou autrement aliéner tous immeubles de la compagnie aux prix et conditions qu'il jugera opportun de fixer, stipuler tout prix de vente payable comptant ou à terme au moyen de délégation de paiement à tous créanciers hypothécaires; toucher le prix de toute vente ou toute autre partie du prix de vente payée comptant et en donner bonne et valable quittance;

f) constituer toute servitude soit contractuelle soit par destination du père de famille et grever tous immeubles de la compagnie à cette fin;

g) vendre, transporter, céder ou autrement aliéner toute créance pouvant appartenir à la compagnie, consentir toute subrogation, avec ou sans garantie, et ce moyennant toute considération qu'il jugera à propos d'accepter; toucher le prix de tels transports ou vente et en donner quittance,

h) accorder à tout individu, société ou corporation tout contrat de construction, tout sous-contrat pour fins d'aménagement de terrain, pose d'aqueduc et d'égout, construction de trottoir et de chemin, construction de maison, d'édifice commercial ou industriel; faire ou faire faire les plans, engager tout architecte, ingénieur ou autre expert; le tout au prix, conditions de paiement qu'ils jugeront bon d'accepter et de convenir; signer tout protocole et document avec les autorités municipales et provinciales ;

i) tant avec les créanciers qu'avec les débiteurs de la compagnie, faire tout arrangement, concordat, compromis pouvant faciliter et sauver toute créance de la compagnie, comme de faciliter à cette dernière le paiement de ses

dettes, prendre toute procédure, privilège, action en justice et confier à tout procureur de son choix les intérêts de la compagnie; comparaitre à toute défense, personnellement ou par procureur lors de toute action dirigée contre la compagnie;

j) consentir toute quittance, toute mainlevée d'hypothèque ou de privilège, quelle que soit la considération en jeu, autoriser toute radiation des droits et privilèges pouvant appartenir à la compagnie, de quelque nature qu'ils soient;

k) et aux fins d'exercer tous et chacun des pouvoirs accordés par la présente résolution, signer et utiliser le sceau de la compagnie sur tout contrat notarié ou sous seing privé, et agir en toutes circonstances comme le mandataire officiel et dûment autorisé de la compagnie, et ce à toutes fins légales quelconques

Je, soussigné, Stephen Boutin, président et secrétaire de la personne morale Gestion immobilière CSB inc. certifie que le présent document est une copie conforme du règlement numéro 2008.09.05, adopté et ratifié le 5 septembre 2008, lequel est toujours en vigueur et n'a pas été amendé.

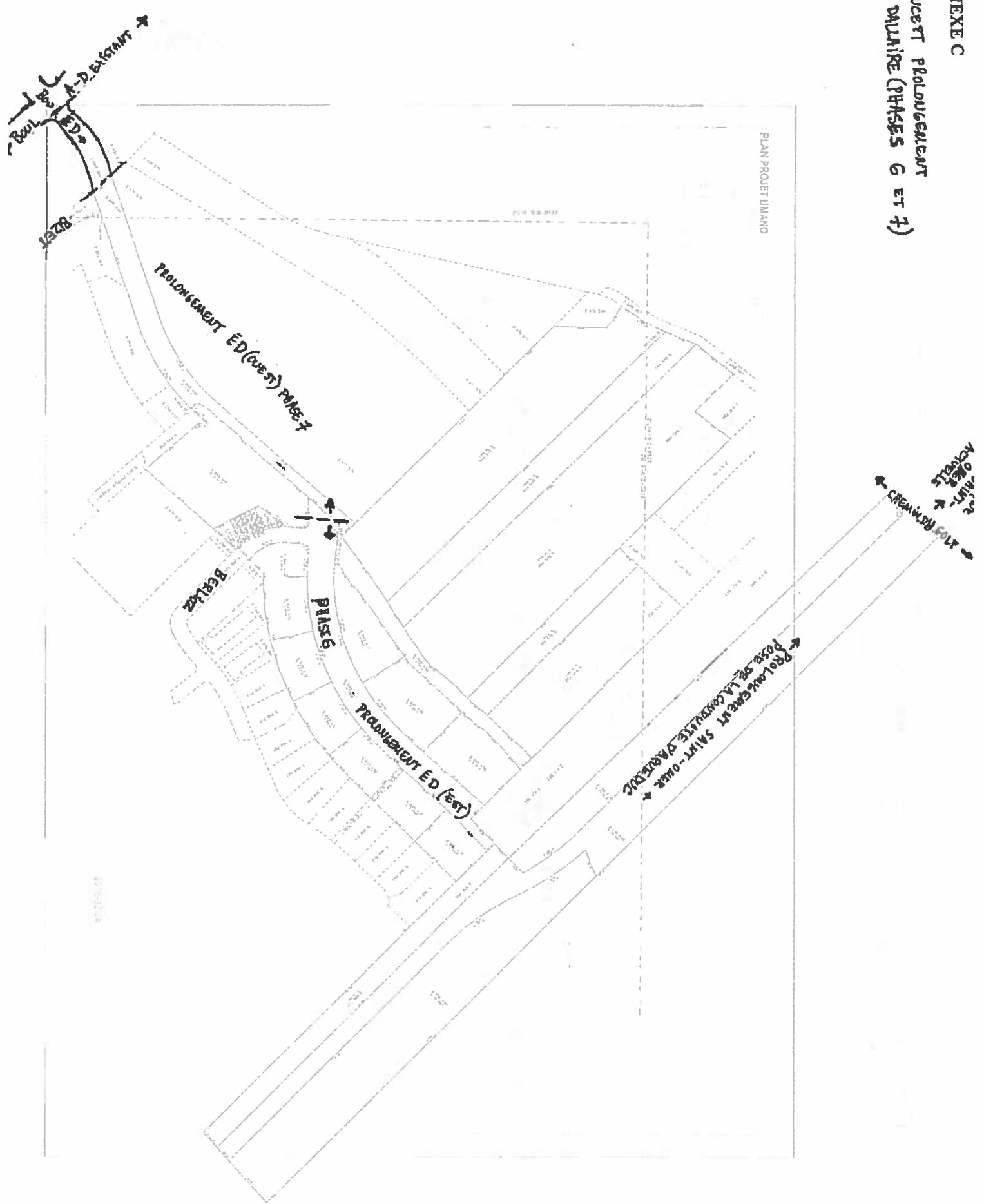
Lévis, le 16 DÉCEMBRE 2015



Stephen Boutin

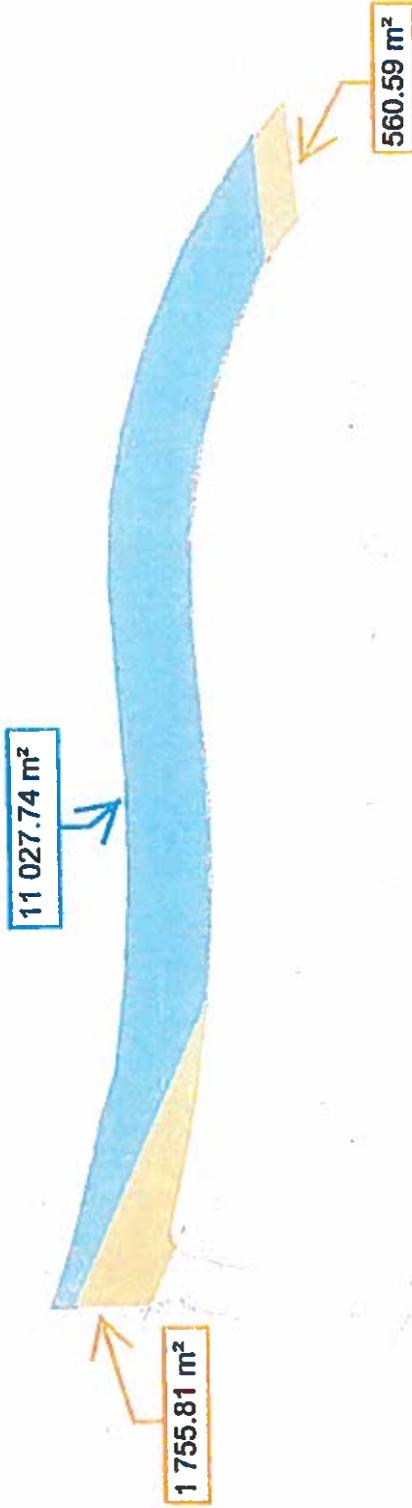
ANNEXE C

PLAN CONCEPT PLOUVEGEMENT
ETIENNE DAUMAIRE (PHASES 6 ET 7)



PROJET: PROLONGEMENT ÉTIENNE-DALLAIRE (ENTENTE CADRE)
ANNEXE D (PLAN PROJET DE LOTISSEMENT PROLONGEMENT OUEST ÉTIENNE-DALLAIRE)

Superficie approx. 2 660 385:	1 755.81 m ²
Superficie approx. 2 660 385:	560.59 m ²
Superficie approx. 2 431 579:	11 027.74 m ²
Total:	13 344.14 m ²

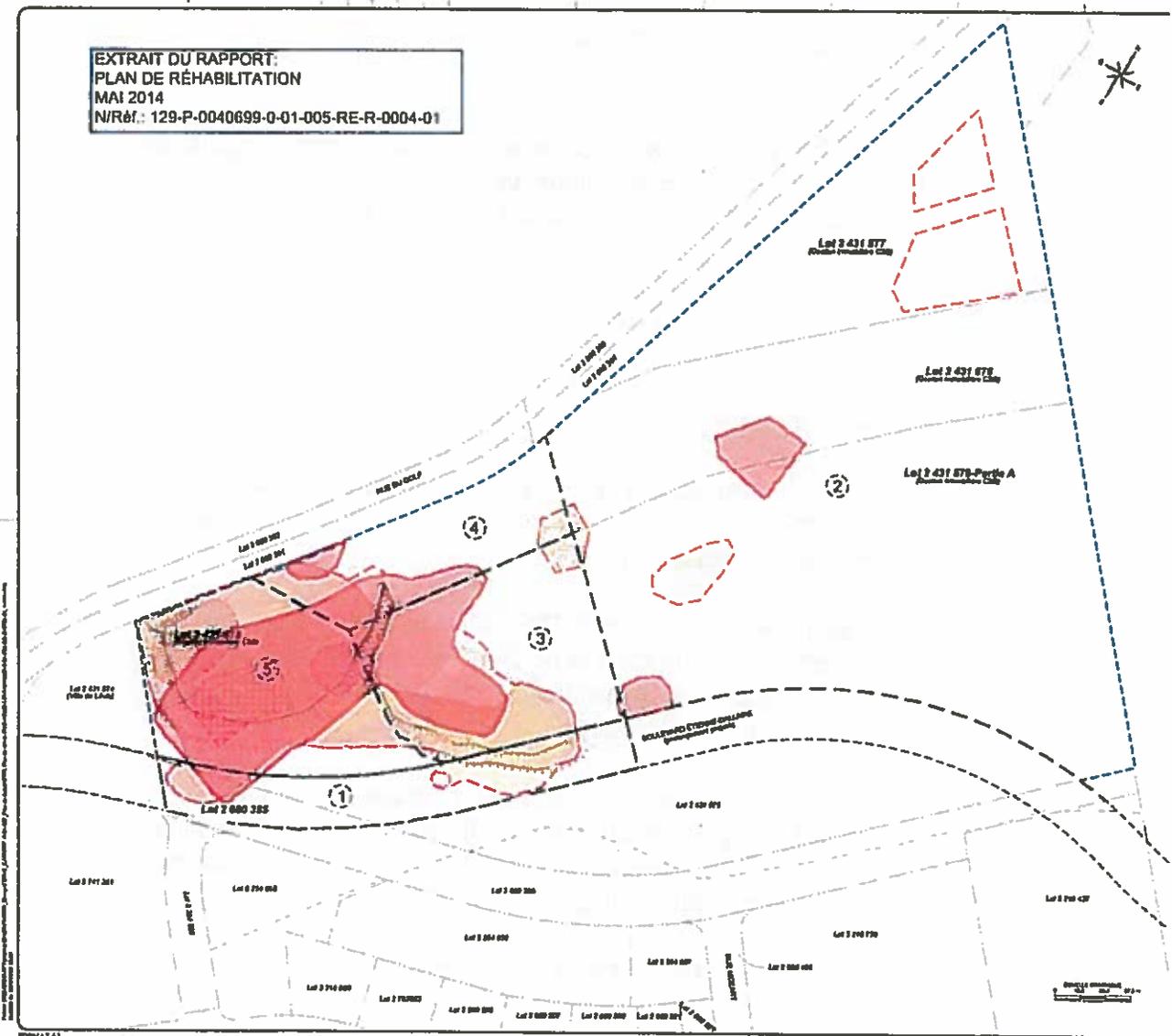


ANNEXE D

2016-03-04

ANNEXE E

PRESENCE DE SOLS CONTAMINÉS
SECTION OUEST



PROMESSE DE CESSION D'UN IMMEUBLE

PAR : **GESTION IMMOBILIÈRE CSB INC.**, compagnie légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, ayant sa principale place d'affaires au 564, rue de la Forestière, Lévis, province de Québec, G6C 1L1, dûment représentée aux fins des présentes par monsieur Stephen Boutin, président, en vertu du règlement no 2008-09-05 adopté le 5 septembre 2008 dont copie demeure annexée à la présente (Annexe A;)

Ci-après nommée le «**CÉDANT** »;

À : **VILLE DE LÉVIS**, personne morale de droit public légalement constituée en vertu de la Charte de la Ville de Lévis, ayant son bureau au 2175, chemin du Fleuve, Lévis, province de Québec, G6W 7W9 ;

Ci-après nommée la «**VILLE** »

1. Promesse de cession

Le **CÉDANT** promet, par les présentes, de céder gratuitement à la **VILLE**, aux conditions mentionnées à la présente promesse, l'immeuble ci-après décrit :

- une partie du lot 2 660 385 du cadastre du Québec, d'une superficie approximative de 2 400 mètres carrés, sans bâtisse dessus érigée, telle qu'illustrée en Annexe B des présentes pour en faire partie intégrante; et
- une partie du lot 2 431 579 du cadastre du Québec, d'une superficie approximative de 11 100 mètres carrés, sans bâtisse dessus érigée, telle qu'illustrée en Annexe B des présentes pour en faire partie intégrante;

Ci-après collectivement appelées «l'Immeuble ».

2. Obligations du CÉDANT

Le **CÉDANT**, si la **VILLE** accepte, par résolution, la présente promesse de cession, devra :

- céder l'Immeuble libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique;
- fournir à la **VILLE** les titres et le certificat de recherches ou

de localisation en sa possession, le cas échéant;

- payer les frais du contrat notarié de cession, de sa publicité et des copies pour toutes les parties;
- payer les frais d'arpenteur pour la subdivision, l'opération cadastrale, le piquetage, le plan ainsi que la description technique de l'Immeuble, le cas échéant;
- payer toutes taxes municipales, scolaires, générales et spéciales, ainsi que toutes autres impositions foncières pouvant affecter l'Immeuble jusqu'à la date de la signature du contrat notarié de cession.

L'acte notarié de cession devra prévoir les déclarations et engagements suivants du CÉDANT :

- l'Immeuble n'est assujéti à aucun bail, publié ou non;
- toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières générales et spéciales échues, affectant l'Immeuble, ont été payées sans subrogation;
- tous les droits de mutation échus affectant l'Immeuble, s'il y a lieu, ont été payés sans subrogation;
- l'Immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier ou n'a pas fait partie d'un ensemble immobilier dont il se trouverait détaché par suite d'une aliénation depuis la mise en vigueur des dispositions de la loi prohibant telle aliénation;
- l'Immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document;
- il n'existe actuellement aucune réclamation ou poursuite dirigée ou intentée contre lui relativement à l'Immeuble cédé, ni aucun fait actuel susceptible de donner lieu à une réclamation ou poursuite future.

3. Autres conditions de la cession

- 3.1. La cession sera faite sans la garantie de qualité mais avec la garantie du droit de propriété.
- 3.2. Si la promesse de cession est acceptée, la VILLE deviendra propriétaire de l'Immeuble à compter de la date de la signature du

contrat notarié de cession, avec possession, occupation et délivrance à compter de cette même date. Elle pourra cependant effectuer tout test, analyse ou prélèvement de sol avant cette date, sans toutefois endommager ou dénaturer l'Immeuble.

- 3.3. Le CÉDANT déclare qu'il a procédé à toutes les vérifications utiles et nécessaires portant sur une cause d'inadmissibilité ou d'incapacité à contracter avec la VILLE selon la loi, et qu'aucune telle cause n'existe.

4. Conditions environnementales et conditions du sol

- 4.1. Le CÉDANT déclare avoir effectué sur l'Immeuble les études environnementales suivantes :

- LVM (2011). Groupe CSB. Évaluation environnementale de site phase I. Terrains vacants, lots 2 431 575, 2 431 576, 2 431 577, 2 431 579, 2 660 385, 2 660 495, 2 660 511 et 3 004 348, rue du Golf, Lévis. N/Réf. : 129-P040699-1400-EN-0100-00;
- LVM (2012). Gestion immobilière CSB. Caractérisation environnementale de site phase II. Terrain vacant, Futur développement du Boisé du Golf, Rue du Golf, Lévis. N/Réf. : 129-P040699-1500-HG-0100-00;
- LVM (2013). Gestion immobilière CSB. Caractérisation environnementale complémentaire des matières résiduelles. Terrain vacant, Futur développement du Boisé du Golf, Rue du Golf, Lévis. N/Réf. : 129-P-0040699-0-01-230-HG-0001-00;
- LVM (2014). Gestion immobilière CSB. Plan de réhabilitation. Terrain vacant, Futur développement du Boisé du Golf, Rue du Golf, Lévis. N/Réf. : 129-P-0040699-0-01-005-RE-R-0004-01;
- LVM (2014). Gestion immobilière CSB. Évaluation des risques toxicologiques et écotoxicologiques et des impacts sur l'eau souterraine. Terrain vacant, Futur développement du Boisé du Golf, Rue du Golf, Lévis. N/Réf. : 129-P-0040699-0-01-270-1-AR-R-0001-02.

- 4.2. Le CÉDANT déclare que les résultats de ces études, réalisées par une firme compétente dans le domaine, ont révélées des problèmes quant à la qualité du sol. Le sol de l'Immeuble est contaminé. Le CÉDANT déclare avoir entamé, depuis quelques années, des démarches auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques afin d'obtenir les conditions et les autorisations requises afin de procéder à la réhabilitation de ces sols (lots 2 660 385, 2 431 579 du cadastre du Québec) et il est toujours, au moment des présentes, dans l'attente d'obtenir de telles réponses et autorisations. En respect des engagements que le CÉDANT a pris dans le cadre de

l'Entente-cadre visant à planifier le développement du boulevard Étienne-Dallaire, entre Alphonse-Desjardins et Saint-Omer intervenue entre la Ville de Lévis et lui à la même date que celle de la signature de la présente promesse, il s'engage à procéder à la réhabilitation du sol de l'Immeuble, à ses frais, avant la signature du contrat notarié de cession de l'Immeuble. Dans le cas contraire, la présente transaction aura lieu à la date maximale prévue à la clause 5, suivant les termes, conditions et en exécution des garanties financières, prévus à *l'Entente-cadre visant à planifier le développement du boulevard Étienne-Dallaire, entre Alphonse-Desjardins et Saint-Omer*.

5. **Délai conventionnel de signature de l'acte notarié**

Si la présente promesse est acceptée, le contrat notarié de cession à intervenir entre les parties sera instrumenté par le notaire désigné par la VILLE, lequel acte devra être signé au plus tard le 31 décembre 2017.

6. **Délai d'acceptation de la promesse**

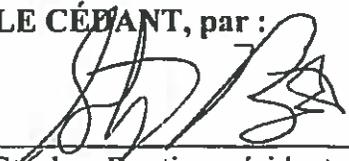
- 6.1. La présente promesse de cession est bonne pour acceptation par résolution du conseil de la VILLE jusqu'au 2 octobre 2017.
- 6.2. La présente promesse de cession devient caduque si aucune acceptation n'est émise par la VILLE avant l'expiration du délai prévu à la clause 6.1.
- 6.3. Si la présente promesse de cession est acceptée, telle quelle, par la VILLE dans le délai prévu à la clause 6.1, la présente promesse donnera lieu à une cession du droit de propriété de l'Immeuble et constituera un contrat liant juridiquement les parties.

LA PRÉSENTE PROMESSE EST SIGNÉE PAR LE CÉDANT À L'ENDROIT ET À LA DATE MENTIONNÉS CI-DESSOUS :

À Lévis,

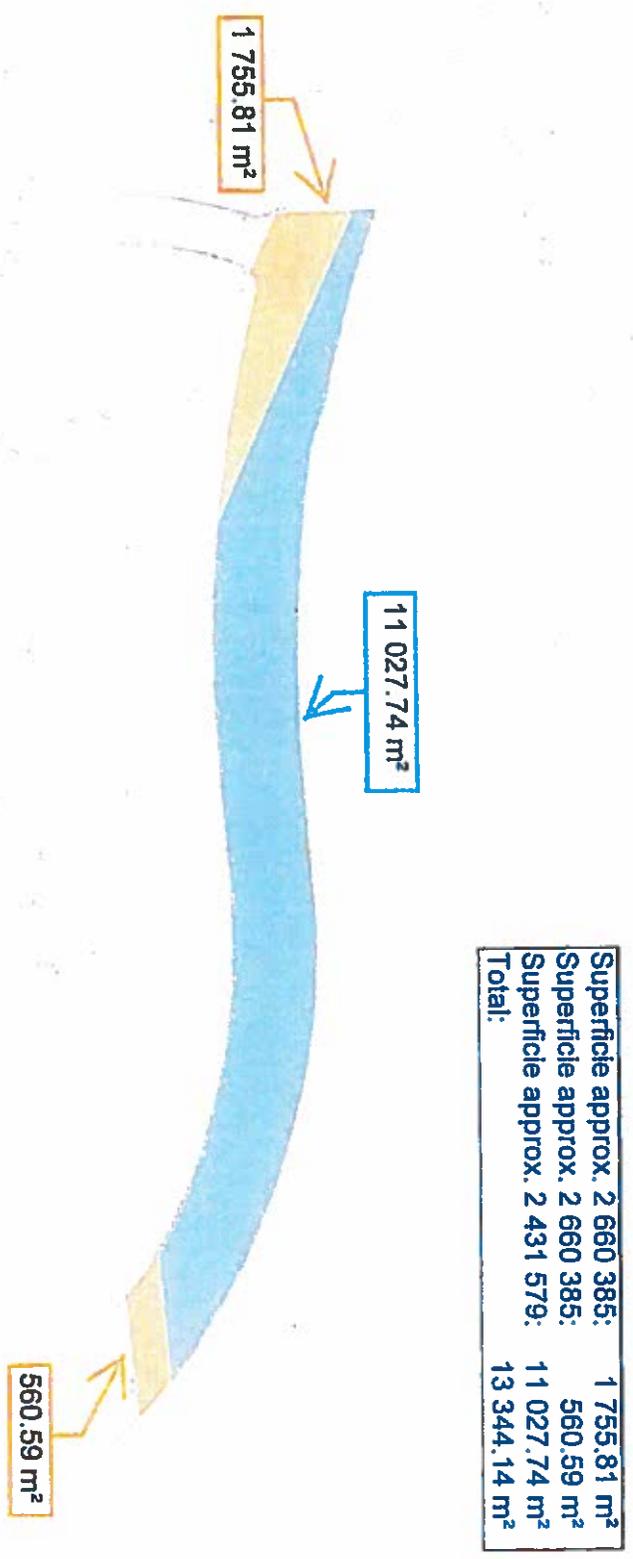
Le 17 MARS 2016

LE CÉDANT, par :



Stephen Boutin, président

**PROJET: PROLONGEMENT ÉTIENNE-DALLAIRE (ENTENTE CADRE) PROMESSE DE CESSIION
ANNEXE B (PLAN PROJET DE LOTISSEMENT PROLONGEMENT OUEST ÉTIENNE-DALLAIRE)**



Superficie approx. 2 660 385:	1 755.81 m²
Superficie approx. 2 660 385:	560.59 m²
Superficie approx. 2 431 579:	11 027.74 m²
Total:	13 344.14 m²