



Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine
Direction des stratégies et transactions immobilières
Division des transactions immobilières



**I M M E U B L E V E N D U P A R
A P P E L P U B L I C D E P R O P O S I T I O N S**

**Vente d'un (1) terrain construit situé au 3100, rue Rachel
et d'un (1) terrain vacant situé à l'angle sud-est
des rues Rachel et Marcel-Pepin dans l'arrondissement
de Rosemont—La Petite-Patrie**

N° de sommaire 1094312005



▣ T A B L E D E S M A T I È R E S ▣

1	RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	
1.1.	Immeuble vendu par appel public de propositions	3
1.2	La proposition	3
1.3	Les obligations de la proposition	3
1.4	Rejet d'une proposition	4
1.5	Information complémentaire	5
1.6	Ouvrages existants	5
1.7	Occupation de l'immeuble	5
1.8	Conditions des sols et du bâtiment	5
1.9	Obligations environnementales	6
1.10	Réglementation	7
1.11	Infrastructures publiques	7
1.12	Révision architecturale des projets	7
1.13	Lois et règlements	7
1.14	Stratégie d'inclusion de logements abordables	8
2	AVIS AUX PROPOSANTS	
2.1	Conditions relatives à la préparation de la proposition	8
2.2	Conditions relatives à la présentation de la proposition	9
2.3	Conditions relatives à la proposition	16
2.4	Analyse des propositions	17
3	FICHE D'IMMEUBLE	
3.1	Conditions limitatives	24
3.2	Taxes de vente	24
3.3	La localisation et description du terrain	24
3.4	Contamination	25
3.5	Frais de parc	25
4	ANNEXES	
4.1	Plan de localisation	26
4.2	Plan d'utilisation du sol	27
4.3	Plan de cadastre	28
4.4	Plan du corps central	29
4.5	Résolution CA09 26 0228	30
4.6	Plan de localisation du parc	31
4.7	Diverses études	32
5	FORMULAIRE DE PROPOSITION	
5.1	Formulaire à remplir	33
6	AUTRES FORMULAIRES	
6.1	Modèle de résolution	44
6.2	Modèle d'attestation de validité d'une résolution	45
6.3	Modèle de lettre de garantie bancaire irrévocable	46

6.4 Typologie du bâtiment..... 47

1 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

1.1 IMMEUBLE VENDU PAR APPEL PUBLIC DE PROPOSITIONS

La Ville de Montréal recevra des propositions pour la vente d'un immeuble, constitué d'un (1) terrain construit situé au 3100, rue Rachel et d'un (1) terrain vacant situé à l'angle sud-est des rues Rachel et Marcel-Pepin dans l'arrondissement de Rosemont—La Petite-Patrie.

Cet immeuble est connu et désigné comme étant le lot 3 635 817 et une partie du lot 3 636 077 (1 459,8 m²) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, d'une superficie approximative totale de 8 787,3 m² (94 585,7 pi²).

1.2 LA PROPOSITION

Toute proposition, pour être acceptée, doit contenir obligatoirement tous les documents mentionnés ci-dessous et être retournée de la façon suivante :

- ☞ tous les documents prévus aux articles **2.2.1** à **2.2.4** inclusivement, à être placés dans l'enveloppe ci-jointe spécialement prévue à cette fin;
- ☞ tous les documents prévus à l'article **2.2.5** doivent être emballés individuellement ou en lots et identifiés avec les étiquettes ci-jointes dans la pochette de plastique à la fin de ce cahier.

Le proposant doit s'assurer que tous les documents de la proposition ne puissent être séparés les uns des autres, sans être décachetés. Cette proposition, dont l'ensemble des documents est scellé, devra parvenir à la date, l'heure et l'endroit prévus dans l'avis de publication publié dans les journaux.

1.3 LES OBLIGATIONS DE LA PROPOSITION

1.3.1 Visite de l'immeuble

Tout proposant doit avoir obligatoirement visité le bâtiment pour être admissible à déposer une proposition.

1.3.2 Prix d'achat minimum

La mise à prix est fixée à **deux millions dollars (2 000 000,00 \$)**.

1.3.3 Obligations de performance du proposant

Le proposant doit prendre en considération que le zonage actuel devra être modifié, et ce, dans un délai maximal de dix-huit (18) mois de l'ouverture des propositions, et ce, afin que le futur projet respecte les exigences suivantes, soient :

- a) construire un minimum de cent quatre-vingt-cinq (185) logements sur le lot 3 635 817;
- b) préserver et recycler le corps central du centre Raymond-Préfontaine;
- c) construire des bâtiments ne dépassant pas huit (8) étages;
- d) construire des bâtiments de quatre (4) étages maximum autour du centre Raymond-Préfontaine et dans les cas de bâtiments construits en contiguïté avec le centre Raymond-Préfontaine la hauteur permise est aussi de quatre (4) étages;

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

- e) prévoir un niveau de rez-de-chaussée qui ne dépasse pas neuf cents (900) mm par rapport au niveau du sol naturel;
- f) ne pas aménager de logements sous le rez-de-chaussée, en façade des bâtiments;
- g) prévoir au moins dix (10) logements de trois (3) chambres et plus;
- h) construire des toits plats et dans les cas de toits assortis de versants, ceux-ci ne devront pas être visibles de la rue;
- i) prévoir la maçonnerie comme revêtement sur quatre-vingts pour cent (80 %) des façades visibles des voies publiques, en excluant les ouvertures;
- j) organiser à l'intérieur des bâtiments un (1) ou des espaces réservés à l'entreposage des déchets domestiques et recyclables;
- k) ne pas installer d'équipements ou d'installations sur les façades avant (climatiseur, échangeur d'air, cheminée et sortie pour foyer à gaz);
- l) les réseaux de câblodistribution, de distribution d'énergie et de téléphone doivent être souterrains;
- m) prévoir le stationnement des logements en sous-sol via un accès par la rue Marcel-Pepin sur le lot 3 635 817;
- n) aménager un sentier piétonnier d'une largeur de 4,0 m (13,12 pi) minimum le long du secteur commercial bordant le site à l'ouest et accorder une servitude réelle et perpétuelle de passage, à titre gratuit, en faveur de la Ville de Montréal;
- o) prévoir une implantation tout en assurant la protection et la conservation de la rangée des érables argentés plantés sur le site et des autres arbres d'intérêt tels qu'identifiés au plan ci-joint dans la section **ANNEXES**, car aucune construction ne sera autorisée dans un périmètre de 4,0 m (13,12 pi) minimum autour de chacun d'eux;
- p) concevoir un aménagement paysager (plantation d'arbres et arbustes) sur le terrain de l'ancienne carrière, si aucune construction n'y est envisagée;
- q) les plans devront être authentifiés et estampillés par l'architecte quant à leur conformité au CNB 2005.
- r) la Ville procédera à une opération cadastrale afin de subdiviser le lot 3 636 077 permettant d'y retrancher une superficie de terrain de 400,0 m² (4 305,6 pi²), telle que stipulée à la résolution CA09 26 0228 et indiquée sur un plan de localisation. Ces documents sont joints dans la section « ANNEXES » du présent cahier.

Le proposant s'engagera à construire et/ou rénover sur l'immeuble vendu, dans les deux (2) ans de la signature de l'Acte de vente, une ou des bâtisses, lesquelles devront être conformes avec le zonage en vigueur.

1.4 REJET D'UNE PROPOSITION

Toute proposition ne respectant pas toutes les obligations mentionnées aux articles 1.1 et 1.2, sera automatiquement **REJETÉE sans autre forme d'analyse** et le dépôt sera retourné au proposant.

IL EST DONC PRIMORDIAL ET ESSENTIEL QUE LE PROPOSANT FOURNISSE À LA VILLE LES INFORMATIONS NÉCESSAIRES LUI PERMETTANT DE VÉRIFIER LES OBLIGATIONS PRÉCÉDENTES, ET CE, À PARTIR DES DOCUMENTS DÉPOSÉS. II PEUT S'AGIR D'INFORMATIONS SUR UN PLAN OU D'UN TEXTE NARRATIF EXPLIQUANT COMMENT L'OBLIGATION SERA RESPECTÉE.

1.5 INFORMATION COMPLÉMENTAIRE

Pour toute information au sujet de cet appel public de propositions, vous devez communiquer avec monsieur Michel Gagné, conseiller immobilier à la Division des transactions immobilières de la Direction des stratégies et transactions immobilières du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal, par téléphone au 514 872-1879, par télécopieur au 514 872-8350 ou encore par courriel à l'adresse suivante : michelagagne@ville.montreal.qc.ca.

1.6 OUVRAGES EXISTANTS

Les renseignements fournis, dans le présent cahier d'appel public de propositions ou par la suite relativement aux structures et aux installations des entreprises d'utilités publiques, le sont à titre informatif seulement. Il appartient au proposant de recueillir auprès de leurs propriétaires tous les renseignements concernant l'État et la position de leurs installations tant en plan qu'en élévation.

1.7 OCCUPATION DE L'IMMEUBLE

Le proposant reconnaît que l'immeuble construit est inoccupé depuis de nombreuses années.

1.8 CONDITIONS DES SOLS ET DU BÂTIMENT

Les proposants sont priés de prendre connaissance des documents suivants :

- ☉ d'un rapport intitulé « Étude de caractérisation environnementale et géotechnique–Terrain du centre Préfontaine opération 5000 logements Montréal Québec » préparé et rédigé par la firme Qualitas Géoconseil inc, en date du mois de décembre 2003;
- ☉ d'un rapport intitulé « Étude de caractérisation complémentaire–Préfontaine–Partie ouest » préparé et rédigé par la firme Tecsuit inc., en date du 28 août 2007;
- ☉ d'un rapport intitulé « Centre Préfontaine – Secteur de l'ancienne carrière ayant servit de lieu d'élimination Rapport des conditions environnementales en vertu de l'article 65 de la L.Q.E. pour demande de permission de construire » (sic) préparé et rédigé par la firme SNC Lavalin environnement, en date de juin 2006;
- ☉ d'un rapport intitulé « Centre Préfontaine Évaluation patrimoniale–préparé et rédigé par Christiane Lefebvre architecte, en date de janvier 2003;
- ☉ d'un rapport intitulé « Étude d'avant projet pour le recyclage du centre Préfontaine (bâtiment 178) 3100, rue Rachel Montréal » préparé et rédigé par la firme Beaupré et Michaud, Calculatec inc., et Dupras Ledoux, en date du 11 juillet 2003;
- ☉ d'un document produit par la Ville de Montréal intitulé « Inventaire non exhaustif des matériaux contenant de l'amiante » en date en 7 juillet 2003;
- ☉ d'un projet de convention de restriction d'usage affectant le lot 3 636 077. Cette convention mentionne les lignes directrices des conditions que le MDDEP (Ministère du Développement Durable de l'Environnement et des Parcs) désire voir respecter afin de permettre la construction sur ledit site. Cette convention devra cependant être officialisée avec le Ministère en fonction du projet présenté dans le présent cahier.

Vous retrouverez ces documents sur le disque compact (DC) ci-joint dans la pochette de plastique à la fin de ce cahier.

1.9 OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES

Études phases I, II et III

La décontamination du site sera à l'entière responsabilité et aux frais du proposant retenu.

Le proposant sera aussi responsable de faire publier au registre foncier un avis de décontamination à la fin des travaux de décontamination et de remettre à la Ville une copie de cet avis avec une preuve de publication.

Étude géotechnique et de caractérisation en environnementale du sol complémentaire

Le proposant peut, dans les cent vingt (120) jours de l'envoi d'un avis écrit du Directeur attestant que sa proposition fut retenue, faire effectuer, sur l'immeuble le tout à ses frais et sous son entière responsabilité, une **autre** étude géotechnique et environnementale **complémentaire**. Cette autre étude environnementale devra être conforme à la politique du MDDEP pour une utilisation **conforme au projet soumis**. Si les résultats d'une telle étude révèlent une incompatibilité, entre la qualité du sol et l'usage projeté suivant la politique du MDDEP compromettant cet usage, le proposant pourra après avoir remis les lieux dans leur état original, retirer son offre au plus tard avant l'expiration de ce délai de cent vingt (120) jours, l'avis de retrait devant être accompagné d'une copie conforme de l'étude, et ce, sans frais pour la Ville. Dans un tel cas, la Ville devra retourner la totalité du dépôt de garantie au proposant, dans les quinze (15) jours ouvrables de l'avis, si cette étude révèle effectivement, de l'avis de la Ville, une incompatibilité compromettant l'usage projeté.

Que le proposant effectue ou non une étude de sol, il reconnaît que la vente sera faite sans garantie quant à l'état et la qualité du sol et à ses seuls risques et périls.

À défaut de cette autre étude complémentaire, le proposant admet qu'il a pris connaissance de tous les rapports mentionnés à l'article **1.8** et il reconnaît par conséquent que le prix d'achat soumis dans la présente proposition, prend en compte les tenants et aboutissants desdites études.

Toutefois advenant que conformément au deuxième paragraphe du présent article, une étude géotechnique et de caractérisation complémentaire démontre, de l'avis de la Ville, une incompatibilité en provenance **d'autres** sources que celles mentionnées dans les rapports de l'article **1.8**, le tout compromettant, partiellement ou totalement, l'usage projeté, la Ville pourrait défalquer du prix de vente proposé, un montant lié à cette incompatibilité, sans que les autres proposants ne puissent s'y opposer.

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

1.10 RÉGLEMENTATION

Les projets présentés doivent être conformes au règlement d'urbanisme en vigueur. Toutefois, ces projets devront prévoir un usage résidentiel, ce qui n'est pas conforme au zonage actuel. Le proposant retenu devra donc obligatoirement présenter une demande de changement de zonage ou de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) ou encore de recourir l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal afin de permettre de légaliser le projet présenté et retenu par les autorités compétentes.

1.11 INFRASTRUCTURES PUBLIQUES

Les réseaux de câblodistribution de distribution d'énergie et le téléphone doivent être souterrains. Tous les coûts reliés à la construction des conduits de la C.S.É.M. (Commission des services électriques de la Ville de Montréal) aux connexions, aux raccordements et aux branchements des bâtiments aux réseaux d'utilités publiques seront à la seule et entière charge du proposant retenu. Celui-ci verra à négocier les ententes nécessaires avec les compagnies d'utilités publiques et à accorder toutes les servitudes requises ou jugées utiles. Il devra aussi aviser et se coordonner avec la C.S.É.M., car cette dernière est chargée de planifier, concevoir, faire construire, entretenir, exploiter et administrer les réseaux de conduits souterrains de la Ville de Montréal. La C.S.É.M. peut être rejointe au 514 384-6840.

1.12 RÉVISION ARCHITECTURALE DES PROJETS

Les projets de construction et d'aménagement devront également être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Rosemont—La Petite-Patrie (01-279) relativement aux plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement selon les critères qui y figurent.

1.13 LOIS ET RÈGLEMENTS

Le proposant devra se conformer à toutes les lois, ordonnances, règlements et arrêtés en conseil des gouvernements et agences des gouvernements fédéral, provincial ou municipal s'appliquant aux travaux qu'il exécute.

1.14 STRATÉGIE D'INCLUSION DE LOGEMENTS ABORDABLES

Le site du centre Raymond-Préfontaine compte cent vingt-huit (128) logements abordables et sociaux construits dans la première phase du développement de l'ensemble de ce site. Nous prévoyons que l'ensemble du projet comptera un maximum d'environ trois cent soixante-quinze (375) logements lorsque complété, d'où une proportion de trente-quatre pour cent (34 %) de logements abordables et sociaux. La Ville de Montréal considère donc que dans l'ensemble de ce projet, la stratégie d'inclusion a été respectée, du fait que le pourcentage exigé de trente pour cent (30 %) a été satisfait.

2 AVIS AUX PROPOSANTS

2.1 CONDITIONS RELATIVES À LA PRÉPARATION DE LA PROPOSITION

2.1.1 Définitions

« Ville » désigne la Ville de Montréal.

« Cahier d'appel public de propositions » désigne les documents émis par la Ville pour recevoir les Propositions des proposants.

« Proposant » désigne la personne, société ou compagnie qui remplit, signe et fournit tous les documents identifiés comme faisant partie intégrante d'une Proposition.

« Proposition » désigne tous les documents exigés tels que définis aux articles **2.2.1** à **2.2.5**, de même que toutes les autres conditions stipulées que le Proposant s'engage à respecter et à réaliser.

« Directeur » désigne le Directeur des stratégies et transactions immobilières du Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville ou ses représentants.

2.1.2 Frais de Proposition

Le Proposant n'a droit à aucun dédommagement pour les frais encourus pour la préparation de sa Proposition.

2.1.3 Renseignements verbaux

Aucun renseignement verbal obtenu relativement aux documents de la Proposition ou à l'immeuble à vendre n'engage la responsabilité de la Ville.

2.1.4 Les plans et autres documents fournis par la Ville

Les plans et autres documents fournis par la Ville avec les documents du cahier d'appel public de propositions le sont à titre d'information seulement. Le Proposant n'a droit à aucune réclamation fondée sur l'inexactitude de ces renseignements ou sur l'absence de renseignements.

2.1.5 Examen des documents

Afin d'établir l'étendue des obligations auxquelles il s'engage, le Proposant est tenu, avant de préparer sa Proposition :

- ☞ d'étudier soigneusement les documents du Cahier d'appel public de propositions;
- ☞ d'examiner les lois et les règlements régissant l'immeuble à vendre;
- ☞ de se renseigner quant à l'existence des utilités publiques, de leur localisation et de leur condition;
- ☞ de prendre connaissance des servitudes qui affectent l'immeuble et des limites ou des droits et obligations qui en découlent.

2.1.6 Titres et Garantie

La Ville ne sera pas tenue de fournir de titres, ni certificat de localisation, ni certificat de recherches concernant l'immeuble à vendre. Le Proposant reconnaît et accepte que la vente qui pourrait résulter de l'acceptation de sa Proposition est faite sans aucune garantie et à ses seuls risques et périls.

2.1.7 Mise en garde

Le défaut de se conformer strictement à chacune des conditions énumérées pourra entraîner le rejet de la Proposition.

2.1.8 Addenda

S'il y a lieu d'expliquer, de modifier ou de compléter les documents du Cahier d'appel public de propositions déjà en circulation, avant la date limite de réception des Propositions, ceux qui sont déjà en possession de ces documents en seront avisés au moyen d'*addenda*.

2.2 CONDITIONS RELATIVES À LA PRÉSENTATION DE LA PROPOSITION

2.2.1 Premier document à retourner : Formulaire de Proposition

La Proposition doit inclure dans un premier temps deux (2) originaux du document intitulé « Formulaire de Proposition » rédigés et complétés sur les formulaires expressément fournis par la Ville ci-joint et expédier le tout sous pli cacheté, dûment signé.

Des copies supplémentaires du « Formulaire de Proposition » peuvent être transmises par courrier électronique en format Word et PDF. Les Proposants intéressés doivent en faire la demande par courrier électronique à l'adresse suivante : michelagagne@ville.montreal.qc.ca. De plus, des copies sont disponibles aux mêmes endroits où l'on peut se procurer le cahier d'appel public de propositions.

Toutefois, seules les Propositions provenant de Proposants fournissant la preuve de l'achat du Cahier d'appel public de propositions, seront retenues.

Aucune rature ou modification n'est autorisée sur le « Formulaire de Proposition ».

Une Proposition doit être préparée par chaque Proposant, sans qu'il n'y ait quelque connivence ou entente avec d'autres Proposants.

Principales clauses du : Formulaire de Proposition

A) Vente de l'immeuble

La vente de l'immeuble pourra s'effectuer en un (1) seul bloc ou en deux (2) parcelles.

Le Proposant retenu devra faire l'acquisition, à son choix, d'une première parcelle de terrain au plus tard dans les six (6) mois de la date d'entrée en vigueur d'un règlement zonage conforme au projet qu'il a soumis.

Cette première parcelle, au choix du Proposant, devra nécessairement concerner minimalement, soit :

- l'acquisition de la partie du lot 3 656 077 contenant 1 459,8 m² (15 713,2 pi²), (en tenant compte de la déduction de superficie de terrain à être retranchée à des fins de parc tel que montrée sur le plan dans la section « ANNEXES »;

ou

- l'acquisition d'une partie du lot 3 635 817, laquelle devra inclure la bâtisse à recycler.

La deuxième parcelle (résidu non acquis de l'immeuble) le cas échéant devra être acquise au plus tard dans les douze (12) mois après la signature du premier acte de vente.

Note importante

Le Proposant devra faire ce choix par un avis écrit envoyé au responsable du dossier, et ce, au plus tard à la date d'entrée en vigueur du règlement de zonage lui permettant de construire le projet présenté dans sa Proposition. **À défaut d'avoir fait un tel choix dans les délais requis, il sera réputé acquérir l'immeuble en une seule parcelle.**

B) Désignation de l'acquéreur

L'acquéreur inscrit à l'acte de vente sera le Proposant identifié à la première page du « Formulaire de Proposition ».

C) Prix de vente

Le prix de vente sera le montant offert par le Proposant, si l'achat de l'immeuble se fait d'un seul bloc.

Si l'achat se fait par parcelle, le prix de vente de la première parcelle sera établi en prenant le **nombre** de logements prévus par la construction de ladite parcelle, multiplié par **quatorze mille dollars (14 000,00 \$)**, le tout n'excédant pas la somme totale prévue pour la totalité de l'immeuble. Le prix de vente de la deuxième parcelle sera la différence entre le prix total offert dans le « Formulaire de Proposition » et le prix de vente de la première parcelle.

D) Paiement du prix de vente

Le paiement du prix de vente de la totalité de l'immeuble, ou de chaque parcelle le cas échéant, s'effectuera de la façon suivante :

- ➡ au moins vingt-cinq pour cent (25 %) du prix de vente tel qu'établi à l'acte de vente;
- ➡ le solde de ce prix de vente, au plus tard douze (12) mois après la signature de l'acte de vente. Ce solde ne portera pas intérêt. En cas de défaut de paiement après cette date, des intérêts de quinze pour cent (15 %) seront applicables à tout solde impayé.

Le Proposant doit prendre en considération que ses dépôts de garanties de **cent mille dollars (100 000 ,00)** seront applicables à l'encontre du solde de prix de vente de la totalité de l'immeuble ou, le cas échéant, de la **dernière** parcelle vendue.

Outre les modalités de paiement décrites ci-dessus, l'acquéreur aura l'option de payer en tout temps tout solde dû.

E) Obligations de performance du Proposant

En plus des autres obligations, la Proposition présentée **doit être conforme aux points suivants, soient :**

- ➡ construire un minimum de cent quatre-vingt-cinq (185) logements sur le lot 3 635 817;
- ➡ préserver et recycler le corps central du centre Raymond-Préfontaine;
- ➡ construire des bâtiments ne dépassant pas huit (8) étages;
- ➡ construire des bâtiments de quatre (4) étages maximum autour du centre Raymond-Préfontaine et dans les cas de bâtiments construits en contiguïté avec le centre Raymond-Préfontaine la hauteur permise est aussi de quatre (4) étages;

- prévoir un niveau de rez-de-chaussée qui ne dépasse pas neuf cents (900) mm par rapport au niveau du sol naturel;
- ne pas aménager de logements sous le rez-de-chaussée, en façade des bâtiments;
- prévoir au moins dix (10) logements de trois (3) chambres et plus;
- construire des toits plats et dans les cas de toits assortis de versants, ceux-ci ne devront pas être visibles de la rue;
- prévoir la maçonnerie comme revêtement sur quatre-vingts pour cent (80 %) des façades visibles des voies publiques, en excluant les ouvertures;
- organiser à l'intérieur des bâtiments un (1) ou des espaces réservés à l'entreposage des déchets domestiques et recyclables;
- ne pas installer d'équipements ou d'installations sur les façades avant (climatiseur, échangeur d'air, cheminée et sortie pour foyer à gaz);
- les réseaux de câblodistribution, de distribution d'énergie et de téléphone doivent être souterrains;
- prévoir le stationnement des logements en sous-sol via un accès par la rue Marcel-Pepin sur le lot 3 635 817;
- aménager un sentier piétonnier d'une largeur de 4,0 m (13,12 pi) minimum le long du secteur commercial bordant le site à l'ouest et accorder une servitude réelle et perpétuelle de passage, à titre gratuit, en faveur de la Ville de Montréal;
- prévoir une implantation tout en assurant la protection et la conservation de la rangée des érables argentés plantés sur le site et des autres arbres d'intérêt tels qu'identifiés au plan ci-joint dans la section **ANNEXES**, car aucune construction ne sera autorisée dans un périmètre de quatre (4) mètres minimum autour de chacun d'eux;
- concevoir un aménagement paysager (plantation d'arbres et arbustes) sur le terrain de l'ancienne carrière, si aucune construction n'y est envisagée;
- les plans devront être authentifiés et estampillés par l'architecte quant à leur conformité au CNB 2005
- la Ville procédera à une opération cadastrale afin de subdiviser le lot 3 636 077 permettant d'y retrancher une superficie de terrain de 400,0 m² (4 305,6 pi²), telle que stipulée à la résolution CA09 26 0228 et indiquée sur un plan de localisation. Ces documents sont joints dans la section « ANNEXES du présent cahier.

F) Visite du bâtiment

Tout Proposant doit avoir **obligatoirement** visité la bâtisse à une des dates fixées pour être admissible à déposer une Proposition. Les personnes intéressées à déposer une Proposition pourront visiter les lieux **sur rendez-vous seulement**. Les dates et heures de visite seront communiquées aux Proposants qui auront acheté un Cahier d'appel public de propositions par l'envoi d'addenda.

G) Obligations de construire

Le Proposant s'engage à construire et/ou rénover sur la parcelle vendue, une ou des bâtisses, lesquelles devront être conformes au nouveau règlement de zonage à être instauré, que ledit Proposant s'engage à obtenir dans un délai maximum de dix-huit (18) mois à compter de l'ouverture des présentes.

Le Proposant devra avoir terminé les travaux de construction et/ou rénovation dans les deux (2) ans de la signature de l'acte de vente.

H) Garantie de base

Les obligations découlant de l'acte de vente, notamment le solde du prix de vente, l'obligation de performance et l'obligation de construire seront garantis par une hypothèque de premier rang, une hypothèque additionnelle et un droit de résolution en faveur de la Ville de Montréal.

I) Droit de résolution

Les obligations et engagements du Proposant contenus aux articles **D), E) et G)** ci-dessus seront garantis par une garantie hypothécaire, une hypothèque additionnelle et un droit de résolution en faveur de la Ville. Ainsi, en cas de défaut du Proposant de se conformer à ses engagements et obligations, la Ville pourra, si elle le juge à propos, et sans préjudice à ses autres recours, demander la résolution de la vente conformément aux dispositions des articles 1742 et suivants du *Code civil du Québec* et le Proposant s'engage à signer alors tout document pertinent pour y donner effet.

Dans ce cas, la Ville redeviendra propriétaire de l'Immeuble libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, et il est convenu, entre les parties, qu'elle aura droit de garder les deniers à elle payés pour l'achat de l'Immeuble, ainsi que les bâtiments, impenses, améliorations et additions sur l'Immeuble, à titre de dommages et intérêts liquidés, sans aucune indemnité pour le Proposant et les tiers.

J) Mainlevée de la clause résolutoire et des clauses hypothécaires

Pourvu que l'acquéreur ne soit pas en défaut de remplir l'une quelconque de ses obligations prises aux termes d'un acte de vente, la Ville accordera mainlevée des clauses hypothécaires et du droit de résolution, dès que :

- la totalité des sommes dues, soit le solde de prix de vente et les intérêts dus, s'il y a lieu, auront été payés,
- les fondations, incluant la dalle structurale du rez-de-chaussée seront terminées.

La mainlevée ne sera accordée que lorsque ces deux conditions seront rencontrées.

2.2.2 Deuxième document à retourner « Identification du Proposant »

À des fins d'identification, le Proposant doit également joindre à sa Proposition, les documents suivants :

- a) S'il agit en son nom personnel ou, s'il fait affaire seul et qu'il n'est pas tenu, en vertu de la loi, de faire et de déposer une déclaration d'immatriculation au Registraire des entreprises :
 - ☞ une copie de son acte de naissance ou passeport valide, et s'il fait affaire seul, une déclaration assermentée devant un commissaire à l'assermentation contenant la date depuis laquelle il est en affaires, les adresses et les numéros de téléphone de son domicile et de son bureau.
- b) S'il fait affaire seul et qu'il est tenu, en vertu de la loi, de faire et de déposer une déclaration d'immatriculation au Registraire des entreprises :
 - ☞ une copie de cette déclaration déposée en vertu de la loi, certifiée par le Registraire des entreprises, une déclaration assermentée devant un commissaire à l'assermentation contenant ses noms et prénoms, les adresses et numéros de téléphone de son domicile et de son bureau, ses date et lieu de naissance et une copie de son acte de naissance ou passeport valide.
- c) S'il fait affaire en société en vertu de la loi :
 - ☞ une copie de la déclaration d'immatriculation déposée en vertu de la loi et certifiée par le Registraire des entreprises, une copie du contrat de société, une déclaration assermentée devant un commissaire à l'assermentation contenant les noms, adresses, numéros de téléphone, date et lieu de naissance de chacun des associés.
- d) S'il est une compagnie ou une société par actions dûment constituée :
 - ☞ une copie de ses statuts constitutifs et leur modification, s'il y a lieu;
 - ☞ une déclaration certifiée par le secrétaire contenant les noms, adresses et numéros de téléphone de tous les actionnaires et de tous les membres du conseil d'administration,
 - ☞ une copie de la déclaration d'immatriculation déposée en vertu de la loi et certifiée par le Registraire des entreprises;
 - ☞ un certificat de régularité s'il est une compagnie constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies* (Québec);
 - ☞ un certificat de conformité s'il est une société par actions constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions de régime fédéral*.

2.2.3 Troisième document à retourner Signature du Formulaire de Proposition

- a) Si le Proposant est une personne agissante en son nom personnel ou une personne faisant affaire seule, sous son nom propre ou sous un autre nom, non incorporé en vertu de la loi, il peut signer directement le Formulaire de Proposition.
- b) Si le Proposant est une société non incorporée en vertu de la loi, tous les associés doivent signer le Formulaire de Proposition.

- c) Dans le cas des Proposants mentionnés aux paragraphes a) et b) ci-dessus, le Formulaire de Proposition peut aussi être signé par un fondé de pouvoir. Lorsque le Formulaire de Proposition est signé par un fondé de pouvoir, il doit être accompagné d'une procuration notariée ou signée sous seing privé. Dans ce dernier cas, la signature de la procuration devra être faite devant deux (2) témoins, dont un assermenté par un commissaire, à l'assermentation. De plus, cette procuration devra être attestée suivant les dispositions du *Code civil du Québec*.
- d) Si le Proposant est une compagnie ou une société par actions constituée en personne morale en vertu de la loi, le Formulaire de Proposition doit être accompagné d'une copie certifiée d'une résolution du conseil d'administration autorisant la ou les personne(s) y indiquée(s) à préparer et signer la Proposition et tous les autres documents requis par la Ville. La résolution doit contenir les noms, prénoms et fonctions de ces personnes auprès de la compagnie ou de la société par actions, ainsi que son sceau, si disponible.

2.2.4 Quatrième document à retourner : Dépôt de garantie

Chaque Proposant devra joindre à sa Proposition, comme dépôt de garantie, un chèque certifié ou une lettre de garantie bancaire irrévocable, émise selon le modèle fourni par une institution financière canadienne reconnue, encaissable sur le territoire de la Ville, pour un montant de **dix mille dollars (10 000,00 \$)** à l'ordre de la Ville de Montréal. Le chèque devra être tiré sur une banque canadienne ou une Caisse du Mouvement Desjardins. La Ville pourra encaisser ce dépôt en tout temps et cette somme d'argent ne portera aucun intérêt.

Ce dépôt de garantie sera retourné aux Proposants qui n'auront pas été retenus dans un délai maximum de cent cinquante (150) jours après la date d'ouverture des Propositions mentionnée dans l'avis publié dans les journaux. Le dépôt de garantie du Proposant dont la Proposition conforme a été retenue par le comité exécutif sera conservé jusqu'à la signature du contrat de vente notarié et sera appliqué en acompte sur le prix de vente.

Si le Proposant refuse de signer l'acte de vente approuvé par la Section du droit contractuel dans les dix (10) jours d'un avis envoyé par le Directeur à cet effet au notaire choisi par le Proposant, son dépôt de garantie pourra être confisqué, ceci sous réserve des autres recours de la Ville, notamment le droit de vendre l'immeuble à quiconque, la Proposition retenue pourrait être considérée nulle et non avenue de ce seul fait par la Ville.

2.2.5 Cinquième document à retourner : Description du Projet

Le document de Proposition doit aussi contenir la description des engagements que le Proposant devra contracter à l'acte de vente, concernant la réalisation du projet qu'il veut voir réaliser.

Le Proposant doit également produire les **documents** suivants en **quatre (4) copies** :

a) Documents narratifs :

- description détaillée du projet à être scellée par l'architecte;
- description de la typologie de logements et/ou autres locaux non résidentiels;
- description de l'échéancier du projet;

- ☉ description détaillée des investissements en termes de coûts de réparation, amélioration ou réfection du bâtiment, de prix de vente des logements;
- ☉ description sommaire des matériaux utilisés permettant d'évaluer leur niveau de qualité.

b) Plans du projet :

Le Proposant doit également produire les **documents** suivants en **quatre (4) copies selon l'échelle demandée**. De plus, il doit fournir **quatre (4) copies en format 11" X 17"**. Il doit également fournir une **(1) copie de format 24" X 30" monté sur des panneaux de type « foamcore »**. En plus des copies papier, le Directeur pourra également exiger que des copies supplémentaires soient fournies ultérieurement sous forme de fichier électronique de type PDF :

- ☉ plan d'implantation du site dans son contexte urbain : **1 : 500**;
- ☉ aménagement paysager;
- ☉ organisation de la circulation véhiculaire et piétonne;
- ☉ accès, aire de stationnement, quai de chargement;
- ☉ pour le bâtiment : **1 : 200**;
- ☉ élévations couleur des façades et côtés;
- ☉ plan du rez-de-chaussée et des étages (en indiquant les occupations et les superficies de plancher projetées);
- ☉ perspective de la rue Rachel vers le sud (en couleur);
- ☉ une (1) coupe parallèle à la rue Préfontaine montrant les espaces extérieurs;
- ☉ deux (2) coupes perpendiculaires à la rue Préfontaine montrant les espaces extérieurs;
- ☉ plans des logements type **1 : 100**;
- ☉ coupe d'un mur type **1 : 20**;
- ☉ devis sommaire des matériaux.

c) Lotissement

Le plan d'implantation doit montrer le lotissement proposé, le cas échéant, et indiquer les espaces privés ou publics ceux détenus en copropriété ou grevés de servitude.

2.2.6 Envoi, réception et ouverture des Propositions

Quel que soit le mode d'expédition que le Proposant choisit d'adopter, toute Proposition doit, pour être valablement reçue, se trouver physiquement, le jour fixé pour son ouverture, entre les mains du Greffier de la Ville, sous pli cacheté, bureau R-134 à l'Hôtel de Ville, 275, rue Notre-Dame Est, Montréal (Québec) H2Y 1C6, avant 14 h. L'heure officielle sera celle indiquée à l'horloge qui se trouve à la vue du public dans le bureau du Greffier de la Ville.

Les Propositions seront ouvertes en public, à l'endroit et à l'heure indiqués dans l'avis publié dans les journaux.

Toute Proposition reçue par le Greffier de la Ville après la date et l'heure indiquée sera retournée au Proposant sans être ouverte. Le Proposant assume l'entière responsabilité de faire parvenir sa Proposition à temps à l'endroit indiqué.

2.2.7 Contenu essentiel de la Proposition et avis important

Avant de sceller votre Proposition, **vous devrez vérifier** si les formalités suivantes ont été suivies à la lettre :

- respecter la date de réception par la Ville;
- remplir les blancs du Formulaire de Proposition, à la machine à écrire, en lettres manuscrites moulées à l'**encre bleue** ou à l'aide du fichier Word;
- bien signer et initialiser les deux (2) originaux du Formulaire de Proposition dans la forme prescrite;
- selon le cas, inclure les documents susmentionnés aux articles **2.2.2 à 2.2.5** ou tous autres documents requis par le présent Appel public de propositions, le cas échéant, sans oublier le dépôt de garantie;
- ne pas modifier la formule du Formulaire de Proposition par une lettre ou autre condition quelconque.

Afin d'éviter le rejet de votre Proposition, veuillez effectuer une vérification minutieuse de tous les points ci-dessus.

2.2.8 Intermédiaires

Sous réserve de l'article **2.2.3 c)** aucun intermédiaire, tierce partie ou agent n'est habilité à présenter une Proposition au nom de quelque Proposant que ce soit.

2.3 CONDITIONS RELATIVES À LA PROPOSITION

2.3.1 Acceptation ou rejet des Propositions

La Ville vendra, sujet à l'approbation des autorités compétentes, l'immeuble concerné au Proposant conforme tel que recommandé par un comité d'évaluation. **Cependant, la Ville ne s'engage pas à accepter ni la plus haute ni aucune des Propositions reçues et n'assume aucune obligation de quelque nature que ce soit envers le ou les Proposants.**

La Ville n'est pas tenue de motiver l'acceptation ou le rejet de toute Proposition.

Toute Proposition reçue qui ne sera pas conforme au Formulaire de Proposition ci-joint, sera automatiquement rejetée. Toutefois, s'il est de son intérêt, la Ville peut passer outre à tout vice de forme et défaut mineur que peut contenir la Proposition.

2.3.2 Renseignements supplémentaires

Le Proposant doit fournir, à la demande du Directeur, les renseignements et les documents supplémentaires pour permettre l'évaluation de sa Proposition, de son expertise et de sa capacité administrative et financière à réaliser le projet dans les délais prévus.

2.3.3 Retrait ou modification des Propositions

Pendant les cent cinquante (150) jours suivants, la date fixée pour la réception des Propositions, le Proposant ne peut ni modifier ni retirer sa Proposition.

2.3.4 Prolongation

Si un délai supplémentaire à l'analyse des Propositions est nécessaire, le Directeur fera parvenir une demande de prolongation et le Proposant sera libre de l'accepter ou de la refuser. En cas d'un tel refus, la Proposition sera réputée être retirée et le dépôt de garantie fourni sera retourné aux Proposants ayant refusé d'accorder un délai supplémentaire pour l'analyse des Propositions. Par ailleurs, si le Proposant accepte cette demande de prolongation, tous les délais seront prolongés d'autant et le Proposant devra fournir à la Ville une nouvelle lettre de garantie bancaire irrévocable allongeant la période de couverture d'autant.

2.3.5 Durée de la validation de la Proposition

Les autorités compétentes de la Ville auront un délai de cent cinquante (150) jours à compter de la date de l'ouverture des Propositions pour retenir la Proposition recommandée par le comité d'évaluation.

Sous réserve de l'article **2.3.3** qui précède, toutes les Propositions seront irrévocables jusqu'à l'expiration dudit délai de cent vingt (120) jours ou jusqu'à l'acceptation par les autorités compétentes de l'une des Propositions, si telle acceptation survient à l'intérieur de ce délai. L'acceptation par les autorités compétentes aura pour effet de maintenir irrévocable la Proposition retenue durant une période maximale de dix-huit (18) mois à compter de la date de l'ouverture des Propositions.

2.4 ANALYSE DES PROPOSITIONS

2.4.1 Conditions minimales de conformité

Pour qu'une Proposition soit étudiée par le comité d'évaluation, elle doit être conforme au présent Appel public de propositions, sous réserve de l'article **2.3.1**. Le Proposant doit notamment fournir la totalité des informations demandées et tenir compte des éléments obligatoires mentionnés à l'article **2.2.1**.

Les Propositions seront jugées au mérite, selon l'information et les plans fournis. Chaque Proposant se verra donc attribué un pointage, lequel n'excède pas deux cents (200) points. Différents critères d'appréciation sont précisés dans une grille d'analyse et seront cotés par un comité d'évaluation.

2.4.2 Critères d'analyse

Chaque Proposant recevra donc une cote totale et celui ayant obtenu la cote la plus élevée constituera la recommandation du comité d'évaluation aux autorités compétentes, sous réserve du mécanisme prévu à l'article **2.3.1**.

Les différents critères d'analyse des Propositions sont énumérés ci-dessous :

CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

1 Intégration au site et à son environnement = 11 points :

- ☞ élaborer un concept clair, structuré, défini et élaboré (description écrite et visuelle) = **3 points**;
- ☞ innover en termes de préoccupations pour l'aménagement urbain = **1 point**;
- ☞ prévoir une programmation et une utilisation du centre Raymond-Préfontaine produisant des activités conviviales = **1 point**;
- ☞ ne pas créer de rupture avec les bâtiments voisins sur le site, dans le respect des caractéristiques dominantes du tissu urbain environnant = **1 point**;
- ☞ prévoir plusieurs accès directs à plusieurs logements au niveau du rez-de-chaussée = **2 points**;
- ☞ établir une bonne relation entre les espaces publics et les espaces communs = **2 points**;
- ☞ élaborer un projet qui se préoccupe de la vie commune = **1 point**.

2 Composition d'ensemble = 16 points :

- ☞ combiner les éléments constitutifs du projet de manière à créer un environnement structuré, attrayant et sécuritaire pour les résidents = **2 points**;
- ☞ mettre le centre Raymond-Préfontaine en valeur en relation avec les espaces extérieurs = **2 points**;
- ☞ maximiser l'ensoleillement des cours et des jardins = **2 points**;
- ☞ alterner les espaces paysagers (cours et jardins) et les volumes construits = **2 points**;
- ☞ concevoir une volumétrie présentant une rythmique = **2 points**;
- ☞ pour les bâtiments de quatre (4) étages, favoriser une présence de proportions plutôt verticales = **2 points**;
- ☞ prévoir la prédominance de l'expression verticale des volumes = **2 points**;
- ☞ concevoir un concept qui intègre la notion de transparence entre les rues et les cours dans certaines parties par des percements ou des portions de vitrage = **2 points**.

3 Implantation sur le site = 6 points :

- ☞ implanter les bâtiments de manière à permettre des percées visuelles vers le centre Raymond-Préfontaine à partir de la rue Rachel = **2 points**;
- ☞ prévoir une implantation respectant l'alignement général sur la rue Rachel et favorisant l'encadrement des rues = **2 points**;
- ☞ tenir compte de l'impact possible du projet sur l'éclairage naturel et l'ensoleillement des propriétés résidentielles voisines et des bâtiments entre eux = **2 points**.

4 Accès piétonniers et véhiculaires, stationnements, espaces techniques et mécaniques = 5 points :

- ☞ minimiser l'impact visuel des accès véhiculaires au stationnement en sous-sol par leur positionnement et par des aménagements paysagers conséquents et de qualité = **2 points**;
- ☞ prévoir un nombre suffisant de stationnements pour vélos en sous-sol et/ou à l'extérieur, dont plusieurs devront être facilement accessibles et à proximité des entrées principales, voir le Règlement d'urbanisme (01-279) = **2 points**;
- ☞ prévoir des cheminements piétonniers sécuritaires et agréables depuis les voies publiques et les accès au stationnement intérieur jusqu'à l'entrée de chaque bâtiment = **1 point**.

L'ARCHITECTURE

1 Expression architecturale = 16 points :

- donner un caractère architectural au projet qui soit en relation avec la partie du site déjà réalisée = **4 points**;
- coordonner, sur l'ensemble des élévations, l'expression architecturale des bâtiments et l'utilisation des détails, couleurs et matériaux de manière à composer une image cohérente et visuellement intéressante = **4 points**;
- intégrer les équipements mécaniques et électriques et les éléments techniques à l'intérieur, ou les intégrer à l'architecture des bâtiments au niveau de la couleur, de la forme et des matériaux = **4 points**;
- sélectionner les matériaux de revêtement de façon à assurer une continuité de traitement et une apparence finie des bâtiments = **4 points**.

2 Traitement des façades = 16 points :

- démarquer les accès principaux pour les rendre évidents = **2 points**;
- favoriser l'animation au niveau des rez-de-chaussée en maximisant les surfaces ouvertes ou vitrées et les balcons sur les murs adjacents à un trottoir, un sentier piétonnier ou une voie de circulation = **2 points**;
- traiter les éléments architecturaux avec sobriété, notamment en ce qui concerne les couleurs, le nombre et l'agencement des matériaux = **3 points**;
- assurer la lecture des différentes typologies de logement dans la composition des façades = **2 points**;
- affirmer les coins des bâtiments à la jonction des voies publiques pour souligner le croisement de ces voies = **2 points**;
- hiérarchiser les façades (Rachel, Marcel-Pepin, centre commercial Maisonneuve et cours) avec plus ou moins les mêmes matériaux et les mêmes éléments de composition (fenêtres, garde-corps, etc.) = **2 points**;
- assurer la fonctionnalité et la discrétion des éléments techniques (chambres électriques, débarcadères de livraison, salles mécaniques, etc.) étant entendu que ces éléments ne peuvent faire face à une rue = **3 points**.

3 Typologie et qualité des logements = 12 points :

- favoriser la diversité de logements et la mixité de clientèles = **2 points**;
- privilégier les logements traversant en bordure du centre commercial = **1 point**;
- prévoir une bonne proportion de logements traversant dans l'ensemble = **1 point**;
- prévoir une fenestration de dimensions généreuses et en grand nombre = **2 points**;
- prévoir des dimensions de balcons et terrasses bien proportionnées par rapport aux logements = **1 point**;
- s'assurer que les espaces communs soient largement vitrés et qu'ils donnent sur les espaces extérieurs = **1 point**;
- prévoir le type « maisonnette » parmi les différents types de logement offerts = **1 point**;
- s'assurer que, dans les conciergeries, le nombre de logements accessibles par hall d'entrée ne soit pas trop grand (1 hall d'entrée pour 60 logements est souhaitable) = **1 point**;
- s'assurer de la qualité des aménagements : proportions des pièces, éclairage naturel, organisation des plans de logement, longs corridors à éviter, aménagement des cuisines = **1 point**;
- envisager la construction de 200 à 300 logements sur le site = **1 point**.

4 Aménagement paysager = 8 points :

- favoriser l'intégration de la végétation existante dans les aménagements paysagers et privilégier la transplantation d'arbres, menacés par la construction, présentant une valeur de conservation = **2 points**;
- prévoir un aménagement paysager de grande qualité en continuité avec le concept architectural = **2 points**;
- prévoir l'aménagement de terrasses sur les toits = **1 point**;
- concevoir un aménagement paysager autour du centre Raymond-Préfontaine de manière à le valoriser = **1 point**;
- prévoir des plantations d'arbres d'un diamètre minimal de 20 cm à la plantation = **1 point**;
- prévoir des éléments paysagers ponctuels en bordure de rue = **1 point**.

LA RÉPONSE AUX OBJECTIFS DE PERFORMANCE

1 Mesures de développement durable = 10 points :

- utiliser l'espace constructible de façon optimale (stationnement et accès) = **3 points**;
- innover en termes d'efficacité énergétique (économiseur d'énergie pour l'éclairage, récupération des eaux, système de ventilation avec haute efficacité de filtration, techniques de construction, matériaux performants) = **2 points**;
- prévoir la réservation d'unités de stationnement en sous-sol en association avec Communauto = **1 point**;
- utiliser des matériaux qui présentent des qualités de durabilité = **3 points**;
- prévoir des recouvrements de toiture de teintes claires = **1 point**.

2 Mesure du pointage

L'évaluation du pointage s'effectuera sur chacun des critères; le comité devra catégoriser chacune des Propositions selon les quatre (4) catégories suivantes :

- critère non traité ou impossibilité de se prononcer sur sa présence: absence de pointage;
- critère traité minimalement : 1/3 du pointage prévu pour ce critère;
- critère traité convenablement : 2/3 du pointage prévu pour ce critère;
- critère traité de façon supérieure : totalité du pointage prévu pour ce critère.

L'INTÉRÊT ÉCONOMIQUE

1 Mise à prix = 75 points :

Le Proposant peut bonifier son pointage final en augmentant le prix de vente offert pour l'achat de l'immeuble.

La mise à prix minimale étant de deux millions de dollars (2 000 000,00 \$), chaque Proposant reçoit un minimum d'un (1) point de base. Pour chaque ajout d'un multiple de vingt mille dollars (20 000,00 \$) supplémentaire; un (1) point supplémentaire sera accordé jusqu'à un maximum prévu de 75 points pour cet item.

Dans le cas d'un multiple inférieur à vingt mille dollars (20 000,00 \$), le nombre de points sera calculé au prorata.

2 Apport total en taxes municipales = 25 points :

Le Proposant peut bonifier son pointage final en augmentant les taxes municipales que générera son projet final. Toutefois, si son projet n'atteint pas la cible de base souhaitée, son pointage de base s'en trouvera réduit.

L'apport total en taxes municipales sera calculé à partir des taxes municipales annuelles générées par le projet, soit un taux de taxation 2008 d'un dollar et quarante cents (1,40 \$) de chaque cent dollars (100,00 \$), multiplié par la valeur finale totale du projet (excluant TPS et TVQ), le tout étant actualisé sur une période de douze (12) ans, selon un taux d'actualisation de six pour cent (6 %), en fonction de l'échéancier de réalisation présenté par le Proposant celui-ci débutant à la date d'ouverture des Propositions, tous les calculs s'effectuant en fin de période. Aux fins de l'exercice, la valeur actuelle de l'apport total de taxes de base prévisible est fixée à quatre millions de dollars (4 000 000,00 \$), montant pour lequel chaque Proposant peut recevoir un pointage de base de 12,5 points, s'il se conforme à cette exigence de base. Pour chaque augmentation ou diminution d'un multiple de vingt mille dollars (20 000,00 \$); 0,1 point supplémentaire sera ajouté ou retranché du pointage de base, ce pointage pouvant évoluer dans un intervalle se situant entre 0 et 25 points pour cet item.

Dans le cas d'un multiple inférieur à vingt mille dollars (20 000,00 \$), le nombre de points sera calculé au prorata.

N.B : Tous les calculs sont arrondis à deux (2) décimales.

2.4.3 Comité d'évaluation

L'évaluation de la Proposition retenue sera effectuée par un comité composé notamment de représentants de l'arrondissement Rosemont—La-Petite-Patrie et du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Le comité d'évaluation, s'il le juge opportun, pourra inviter les Proposants, dont la Proposition remplit les conditions minimales, à commenter leur Proposition lors d'une réunion à cet effet.

2.4.4 Recommandation de la Proposition retenue et décision

Le comité d'évaluation, après analyse des Propositions, fera rapport au Directeur de l'arrondissement et au Directeur de la Direction des transactions immobilières recommandant, le cas échéant, la Proposition retenue.

La Direction des transactions immobilières préparera, en conformité avec la recommandation du comité d'évaluation, un sommaire décisionnel qui sera transmis aux autorités compétentes, pour l'acceptation de la Proposition retenue, et ce, dans les cent vingt (120) jours de la date d'ouverture des Propositions.

Suivant l'approbation des autorités compétentes, le Directeur informera par écrit les Proposants de la position des autorités. La Ville retournera avec cet écrit, le dépôt aux Proposants dont les Propositions n'ont pas été retenues.

2.4.5 Proposant retenu

Le Proposant doit, dans les trente (30) jours de la réception de la résolution mentionnant qu'il est le Proposant retenu :

Faire parvenir à la Ville de Montréal, comme dépôt de garantie additionnel, un chèque visé ou une lettre de garantie bancaire irrévocable, émise selon le modèle fourni par une institution financière canadienne reconnue, encaissable sur le territoire de la Ville, pour un montant de **quatre-vingt-dix mille dollars (90 000,00 \$)** à l'ordre de la Ville de Montréal.

Le chèque devra être tiré sur une banque canadienne ou une Caisse du Mouvement Desjardins. La Ville pourra encaisser ce dépôt en tout temps et cette somme d'argent ne portera aucun intérêt.

À défaut par le Proposant retenu de se conformer à ce qui précède, la Ville pourra confisquer le dépôt de garantie de **dix mille dollars (10 000,00 \$)** préalablement versé, sous réserve de ses autres recours de la Ville, notamment le droit de vendre l'immeuble à quiconque, la Proposition retenue pourrait être considérée nulle et non avenue de ce seul fait par la Ville.

De plus, il reconnaît qu'un avis du Directeur à l'effet que sa Proposition a été retenue, maintiendra irrévocable sa Proposition pour une période maximale de dix-huit (18) mois, à compter de la date de l'ouverture des Propositions.

2.4.6 Proposition dérogatoire au zonage

Sa Proposition étant nécessairement dérogatoire au zonage, le Proposant doit, dans les soixante (60) jours de la réception de l'avis à l'effet qu'il est le Proposant retenu, déposer à la Ville une demande de modification de zonage ou de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI) ou une demande en vertu de l'article 89 de la Charte de la ville paragraphe 3.

Tarification

- a) le tarif pour la demande de **modification au zonage** est de **cinq mille cent cinquante dollars (5 150,00 \$)**;
- b) le tarif pour une demande de **PPCMOI** est de **onze mille cent cinquante dollars (11 150,00 \$)** pour 5 000,0 m² (53 819,6 pi²) à 9 999,0 m² (107 628,3 pi²);
- c) le tarif pour une demande d'**article 89** est de **vingt-sept mille cinq cents dollars (27 500,00 \$)** pour 25 000, 0 m² (269 097,8 pi²) et plus de construction.

Il doit également agir avec diligence à fournir les documents nécessaires à cette demande. À défaut d'avoir une demande complète dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la réception de l'avis mentionné précédemment, la Proposition sera rejetée sans autre avis et ses dépôts retournés.

Si le projet du Proposant privilégié ne peut pas recevoir les approbations municipales lui permettant de se conformer au zonage, et ce, dans les dix-huit (18) mois de la date d'ouverture des Propositions. La Proposition du Proposant retenu deviendra nulle et la ville lui remettra les sommes à titre de dépôt qu'il aura alors versées.

2.4.7 Proposants non retenus — Remises des dépôts de garantie

Le Directeur retournera les dépôts de garantie aux Proposants dont la Proposition n'a pas été acceptée par les autorités compétentes, dès que celles-ci auront pris leur décision, sans toutefois dépasser le délai de cent vingt (120) jours à compter de la date d'ouverture des Propositions, sous réserve de l'article 2.3.3. Il est entendu que la Ville encaissera le dépôt du Proposant dont la Proposition a été acceptée par les autorités compétentes, ce dépôt de garantie devenant une partie de l'acompte selon les modalités prévues à l'article **PRIX ET MODE DE PAIEMENT** du Formulaire de Proposition.

2.4.8 Signature de l'acte de vente

Le Proposant a la responsabilité de mandater un notaire afin de préparer l'acte de vente requis en l'occurrence.

Ce projet d'acte de vente devra être transmis au Directeur sous format Word par courrier électronique à l'adresse suivante : michelagagne@ville.montreal.qc.ca dans un délai maximum de soixante (60) jours de la date d'entrée en vigueur du règlement de zonage.

Le projet d'acte de vente, lequel doit être rédigé en français, sera remis à la Direction des affaires juridiques, pour validation. Lorsque le projet aura été validé, le notaire retenu par le Proposant devra confirmer, à la Direction des affaires juridiques, que le Proposant retenu approuve le projet final et qu'il s'engage à le signer sans modification.

Le notaire instrumentant devra confirmer qu'il détient, en fidéicomis, les sommes requises pour conclure la transaction et qu'il les remettra à la Ville, sur publication sans entrée adverse.

Ce projet sera alors soumis aux autorités compétentes pour approbation. Si ce projet d'acte est approuvé, le notaire instrumentant, en sera informé par le Directeur et devra communiquer avec la Direction du greffe au 514 872-3142 ou au 514 872-3140 pour convenir d'un rendez-vous pour recevoir la signature du représentant municipal dûment autorisé.

À la suite de la publication de l'acte de vente, le notaire du Proposant retenu devra en acheminer trois (3) copies certifiées au Directeur, accompagné des sommes dues à la Ville.

Si ce projet d'acte n'est pas approuvé, le Proposant en sera informé par le Directeur, ses dépôts de garantie lui seront remis et la Proposition sera considérée comme nulle et de nul effet.

Le Proposant ne pourra réclamer quelques dommages ou indemnité que ce soit à cet effet.

2.4.9 Refus de la signature de l'acte de vente

Si le Proposant refuse de signer l'acte de vente approuvé par la Section du droit contractuel dans les dix (10) jours d'un avis envoyé par le Directeur à cet effet au notaire choisi par le Proposant, ses dépôts de garantie de **cent mille dollars (100 000,00 \$)** pourront être confisqués, ceci sous réserve des autres recours de la Ville, notamment le droit de vendre l'immeuble à quiconque. La Proposition retenue pourrait être considérée nulle et non avenue de ce seul fait par la Ville.

Le Proposant retenu ne pourra réclamer quelques dommages ou indemnité que ce soit à cet effet.

3 FICHE D'IMMEUBLE

3.1 CONDITIONS LIMITATIVES

Les renseignements contenus dans ce Cahier d'appel public de propositions ont été préparés sur la foi des informations obtenues de différentes sources. Conséquemment, la Ville ne déclare ni ne garantit, de quelque manière que ce soit, que les renseignements contenus aux présentes soient exacts ou exempts d'erreurs ou d'omissions. Il appartient aux Proposants d'inspecter les immeubles à vendre, incluant les titres, afin de déterminer s'ils souhaitent les acheter, car ils devront se fier uniquement à leur propre inspection et examen.

La Ville vend l'immeuble sans aucune garantie et aux seuls risques et périls du Proposant.

3.2 TAXES DE VENTE

Si la vente de l'immeuble est taxable en vertu de la *Loi sur la taxe d'accise* (L.C.c.E-15) et de la *Loi sur la Taxe de vente du Québec* (L.R.Q.c.T-0.1), le Proposant doit faire les paiements dus, à l'entière exonération de la Ville de Montréal.

3.3 LOCALISATION ET DESCRIPTION DU TERRAIN

3.3.1 Description générale de l'immeuble à vendre

Le terrain construit est situé du côté sud-ouest des rues Rachel et Marcel-Pepin. Il possède une façade d'environ 57,46 m (188,52 pi) sur la rue Rachel par une profondeur d'environ 109,03 m (357,71 pi) pour une superficie de 7 327,5 m² (78 872,6 pi²).

Actuellement, une bâtisse désaffectée est érigée sur cet immeuble. Le Proposant a l'obligation de préserver et recycler le corps central de cette bâtisse de même que de préserver la rangée d'érables argentés plantés sur le site ainsi que les autres arbres d'intérêt, le tout étant identifié au plan joint en annexe 4.4.

Le terrain vacant est situé à l'angle sud-est des rues Rachel et Marcel-Pepin. Il possède une façade d'environ 26,16 m (85,83 pi) sur la rue Rachel par une profondeur d'environ 71,84 m (235,70 pi) pour une superficie de 1 859,8 m² (20 018,7 pi²).

Toutefois, dans le cadre de l'exigence d'y aménager un parc, la Ville procédera à une opération cadastrale afin d'extraire du lot 3 636 077, une superficie de 400,0 m² tel que localisé sur le plan ci-joint dans la section « ANNEXES ». La parcelle vendue sera donc réduite à 1 459,8 m² (15 713 ,2 pi²).

Ce terrain vacant est de superficie plane, situé au niveau des rues avoisinantes. Toutefois, ce terrain abrite une ancienne carrière et est fortement contaminé. Il est possible d'y construire un bâtiment résidentiel en respectant les critères qu'exige le MDDEP.

3.3.2 Identification cadastrale de l'immeuble vendu**Désignation**

Lot 3 635 817 et partie du lot 3 636 077 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

3.3.3 Évaluation municipale (Rôle triennal 2007-2010)

Terrain : 984 400,00 \$

Bâtiment : 1 173 500,00 \$

Total : 2 157 900,00 \$

3.3.4 Zonage et type de construction

Usages prescrits : E.5 (2)

Équipements culturels, d'hébergement et de santé

Pour obtenir des renseignements supplémentaires relatifs au règlement de zonage, vous pouvez rencontrer un préposé à l'émission des permis à la Division des permis et des inspections de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises à l'arrondissement Rosemont—La-Petite-Patrie dont les bureaux sont situés au 5 650, rue d'Iberville, 2^e étage, ou encore en téléphonant au numéro 514 868-3898.

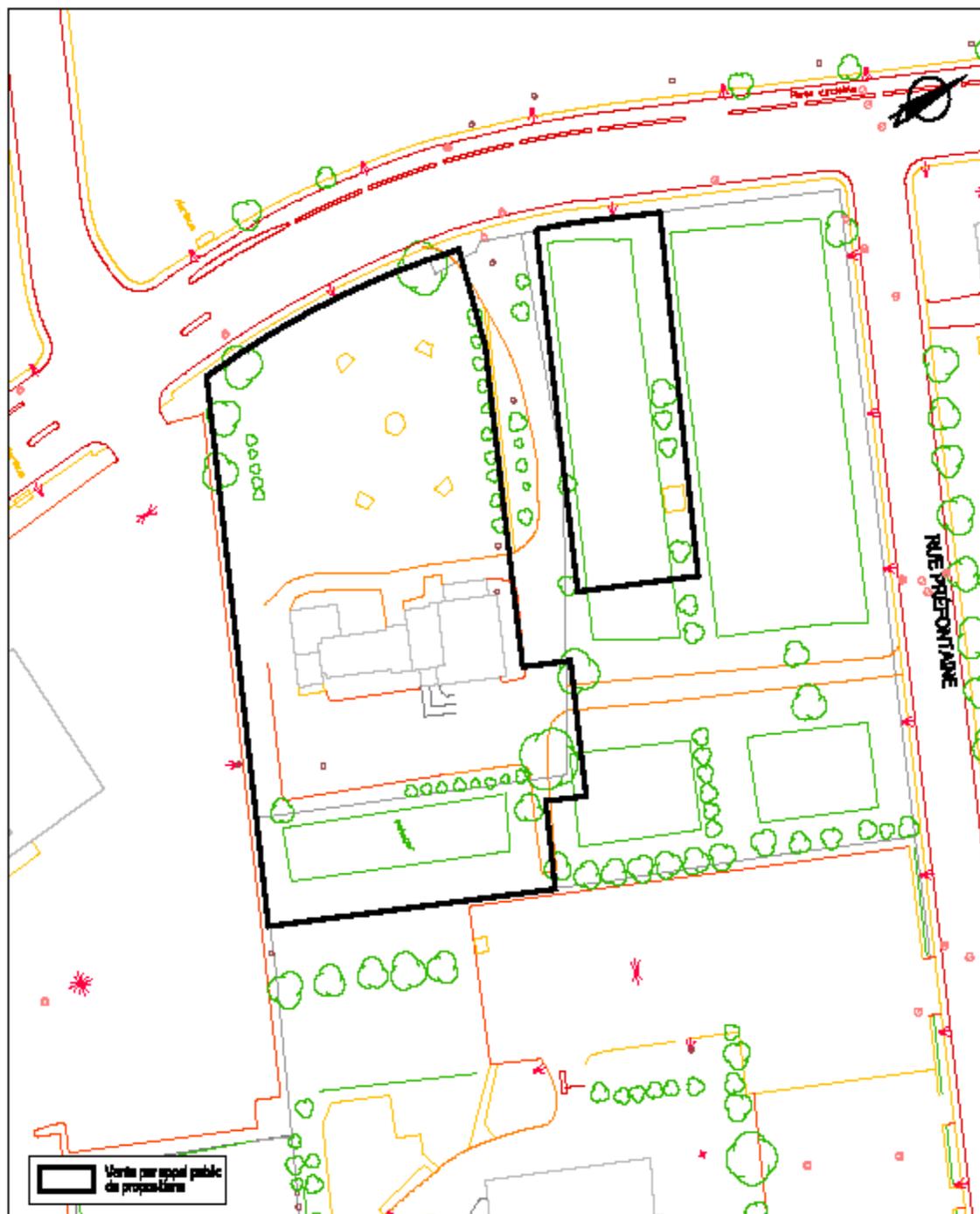
3.4 CONTAMINATION

Vous retrouverez les études sur le disque compact (DC) ci-joint dans la pochette de plastique à la fin de ce cahier.

3.5 FRAIS DE PARC

Le Proposant doit prendre note que s'il désire subdiviser le lot 3 635 817, des frais de parc devraient normalement être payés. Toutefois, ce lot bénéficie déjà d'un paiement partiel à ce titre puisqu'une superficie de 400,0 m² (4 305,6 pi²) a déjà été affecté à ce chapitre, voir la résolution CA09 26 0228.

4.2 PLAN D'UTILISATION DU SOL



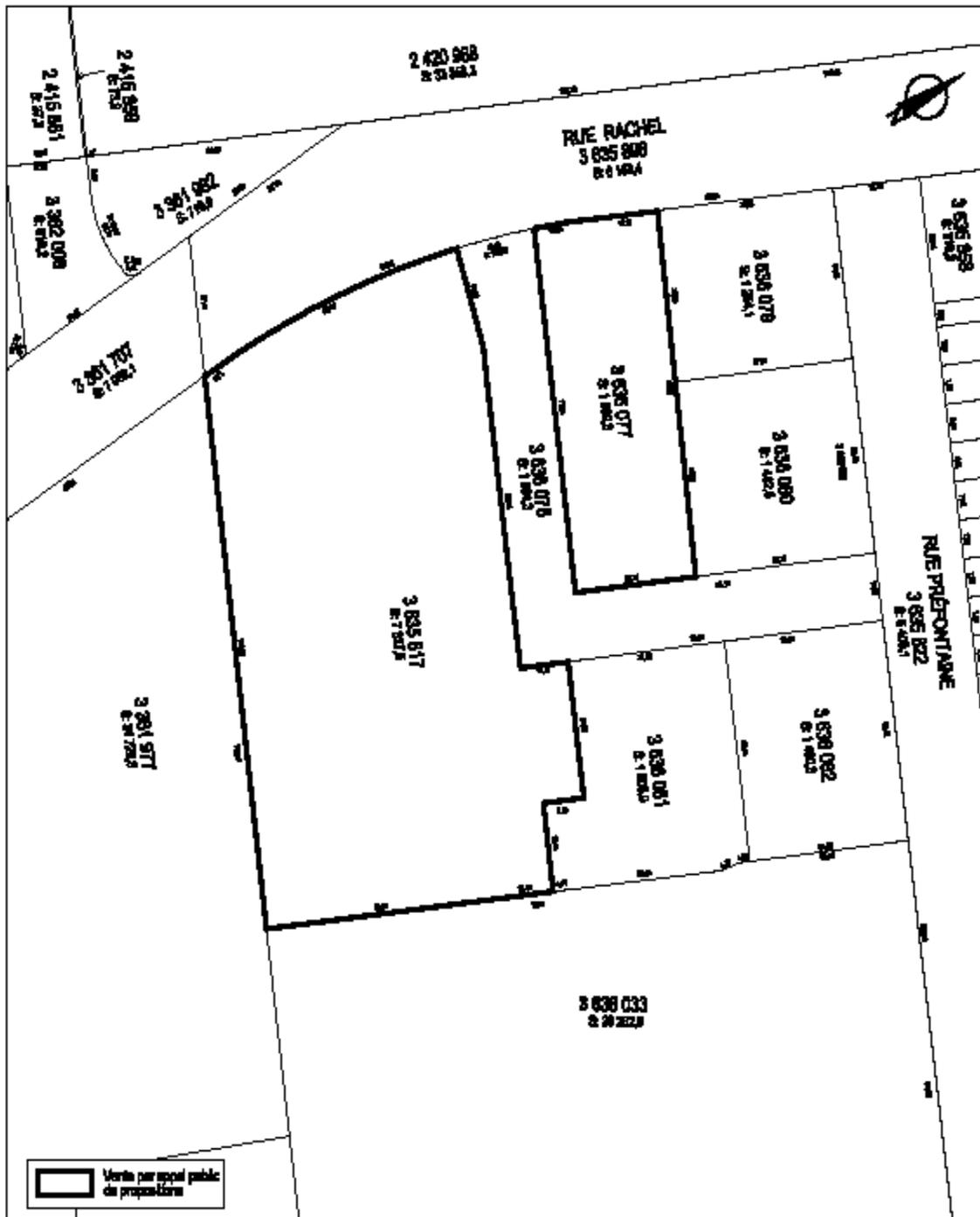
SERVICE DE LA MISE EN VALEUR
DU TERRITOIRE ET DU PATRIMOINE
DIRECTION DES STRATÉGIES
ET TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES
DIVISION DES TRANSACTIONS
IMMOBILIÈRES

Rosemont
La Petite-Patrie
Montréal

Plan B : Plan de l'utilisation du sol
Dossier : B-113-1
Dominicteur : CL
Échelle : 1:1000
Date : 28-07-08

Les informations contenues dans le présent document sont fournies sous réserve et à titre indicatif uniquement.

4.3 PLAN DE CADASTRE



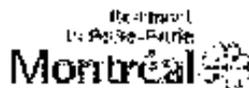
SERVICE DE LA MISE EN VALEUR
DU TERRITOIRE ET DU PATRIMOINE
DIRECTION DES STRATÉGIES
ET TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES
DIVISION DES TRANSACTIONS
IMMOBILIÈRES



Plan C : Plan de cadastre
Dossier : P-118-1
Destinataire : CL
Échelle : 1:1000
Date : 28-07-08

Les informations contenues dans le présent document sont fournies sous toutes réserves et à titre indicatif uniquement.

4.5 RÉSOLUTION CA09 26 0228



Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 6 juillet 2009

Résolution: CA09 26 0228

Autorisation du versement, du domaine public à des fins privées dans le domaine public à des fins de parc, d'une partie du lot 3 636 077 du Cadastre du Québec – Site de l'ancien centre Raymond-Préfontaine, situé au 3100, rue Rachel Est

Il est proposé par Gilles Grandin

appuyé par Carlo Bernier-Gonest

Et résolu :

De verser, du domaine public à des fins privées dans le domaine public à des fins de parc, une partie du lot 3 636 077 du cadastre du Québec (superficie de 400 m²), à l'encontre d'une subdivision éventuelle du lot 3 636 077 du cadastre du Québec, dans le cadre de l'appel public de propositions visant le développement de la partie ouest du site de l'ancien centre Raymond-Préfontaine situé au 3100, rue Rachel Est.

Adoptée à l'unanimité.

4009 0000000000

André LAVAILLÉE

Maire d'arrondissement

Patrick MARTEL

Secrétaire substitut du conseil
d'arrondissement

Signé électroniquement le 9 juillet 2009

4.7 DIVERSES ÉTUDES

Ces documents, vous les retrouverez sur le disque compact (DC) ci-joint dans la pochette de plastique à la fin de ce cahier.

5 FORMULAIRE DE PROPOSITION

5.1 FORMULAIRE À REMPLIR

A P P E L P U B L I C D E P R O P O S I T I O N S

Immeuble constitué d'un terrain construit situé au 3 100, rue Rachel et un terrain vacant situé à l'angle sud-est des rues Rachel et Marcel-Pepin dans l'arrondissement de Rosemont—La-Petite-Patrie

N° de lot 3 635 817 et partie du lot 3 636 077 du cadastre du Québec

N° de sommaire 1094312005

Nous soussignés _____
(Ci-après nommés le « Proposant »)

promettons, par les présentes, d'acheter de la Ville de Montréal (ci-après nommée la « Ville »), l'immeuble désigné ci-dessous.

A) DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : terrain construit situé au 3100, rue Rachel et un terrain vacant situé à l'angle sud-est des rues Rachel et Marcel-Pepin dans l'arrondissement de Rosemont—La-Petite-Patrie;

Lots : 3 635 817 et partie du lot 3 636 077 du cadastre du Québec;

Superficie du terrain : 8 787,3 m² (94 585,7 pi²).

B) PRIX ET MODE DE PAIEMENT

Le prix total est de : _____
_____ dollars (_____ \$),

excluant la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente provinciale (TVQ), lesquelles seront payables par le Proposant à la signature de l'acte de vente, un tel prix total étant ventilé de la façon suivante :

Vente d'un seul bloc

Le prix de vente sera le montant total offert par le Proposant si l'achat de l'immeuble se fait en un seul bloc.

Vente en deux parcelles

Le prix de vente de la première parcelle sera établi en prenant le nombre de logements prévus par la construction de ladite parcelle multiplié par quatorze mille dollars (14 000,00 \$), le tout n'excédant pas la somme totale prévue pour la totalité de l'immeuble. Le prix de vente de la deuxième parcelle sera la différence entre le prix total et le prix de vente de la première parcelle.

INITIALES

--

FORMULAIRE DE PROPOSITION

Tel prix total ou ventilé par parcelle étant payable de la façon suivante :

Parcelle n° 1 – Prix de vente : _____ \$ (lot _____)

_____ \$ Payable comptant à la signature de l'acte de vente. Cette somme représente au moins vingt-cinq pour cent (25 %) du prix fixé dans l'acte de vente.

LE SOLDE :

_____ \$ Payable dans les douze (12) mois de la signature de l'acte de vente, le tout sans intérêt. En cas de défaut de paiement après cette date, des intérêts de quinze pour cent (15 %) seront applicables à tout solde impayé.

Parcelle n° 2 – Prix de vente : _____ \$ (lot _____)

_____ \$ Payable comptant à la signature de l'acte de vente. Cette somme représente au moins vingt-cinq pour cent (25 %) du prix fixé dans l'acte de vente.

LE SOLDE :

_____ \$ Payable dans les douze (12) mois de la signature de l'acte de vente, le tout sans intérêt. En cas de défaut de paiement après cette date, des intérêts de quinze pour cent (15 %) seront applicables à tout solde impayé.

Si le Proposant retenu décide de faire l'acquisition en deux parcelles, il devra faire l'acquisition d'une première parcelle de terrain, au plus tard, dans les six (6) mois de la date d'entrée en vigueur d'un règlement zonage conforme au projet qu'il a soumis.

Cette première parcelle, au choix du Proposant, devra nécessairement concerner, soit :

➤ l'acquisition de la partie du lot 3 656 077 contenant 1 459,8 m² (15 713 ,2 pi²), (en tenant compte de la déduction de superficie de terrain à être retranchée à des fins de parc tel que montrée sur le plan dans la section « ANNEXES »);

ou

➤ l'acquisition d'une partie du lot 3 635 817, laquelle devra inclure la bâtisse à recycler.

La deuxième parcelle (résidu non acquis de l'immeuble), le cas échéant, devra être acquise au plus tard dans les douze (12) mois après la signature du premier acte de vente.

INITIALES

--

Dépôt (s) de garantie

10 000,00 \$ Payable avec la présente Proposition au moyen d'un chèque visé ou d'une lettre de garantie bancaire irrévocable émise par une institution financière canadienne reconnue et encaissable sur le territoire de la Ville, libellé à l'ordre de la Ville de Montréal;

90 000,00\$ Payable dans les trente (30) jours de la réception de la résolution mentionnant qu'il est le Proposant retenu, au moyen d'un chèque visé ou d'une lettre de garantie bancaire irrévocable émise par une institution financière canadienne reconnue et encaissable sur le territoire de la Ville, libellé à l'ordre de la Ville de Montréal.

Ces dépôts de garantie pourront être appliqués à l'encontre du solde de prix de vente du premier acte de vente si l'achat se fait en seul bloc, ou à l'encontre du solde de prix de vente du deuxième acte de vente si l'achat se fait par parcelles.

AVIS Le prix de vente proposé par le Proposant pour cet immeuble devra **obligatoirement** être d'au moins **deux millions dollars (2 000 000,00 \$)**. Toute Proposition inférieure à ce montant sera automatiquement refusée.

Cependant, la Ville ne s'engage pas à accepter ni la plus haute ni aucune des Propositions reçues et n'assume aucune obligation de quelque nature que ce soit envers le ou les Proposants.

C) OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES DE LA PROPOSITION

Tout projet soumis par le Proposant doit satisfaire les points suivants, soient :

- construire un minimum de cent quatre-vingt-cinq (185) logements sur le lot 3 635 817;
- préserver et recycler le corps central du centre Raymond-Préfontaine tel que montré au plan ci-joint;
- prévoir la maçonnerie comme revêtement sur quatre-vingts pour cent (80 %) des façades visibles des voies publiques, en excluant les ouvertures ;
- construire des bâtiments ne dépassant pas huit (8) étages;
- construire des bâtiments de quatre (4) étages maximum autour du centre Raymond-Préfontaine. Dans les cas de bâtiments construits en contiguïté avec le centre Raymond-Préfontaine, la hauteur permise est aussi de quatre (4) étages;
- construire des toits plats. Dans les cas de toits assortis de versants, ceux-ci ne devront pas être visibles de la rue;
- prévoir une implantation tenant compte de la présence de la rangée d'érables argentés plantés sur le site et des autres arbres d'intérêt tels qu'identifiés au plan ci-joint;
- assurer la protection et la conservation de la rangée d'érables argentés plantés sur le site et des autres arbres d'intérêt tels qu'identifiés au plan ci-joint, étant entendu qu'aucune construction ne sera autorisée dans un périmètre de quatre (4) mètres minimum autour de chacun d'eux;

INITIALES

FORMULAIRE DE PROPOSITION

- aménager un sentier piétonnier d'une largeur de quatre (4) mètres minimum le long du secteur commercial bordant le site à l'ouest et accorder une servitude réelle et perpétuelle de passage, à titre gratuit, en faveur de la Ville de Montréal;
- concevoir un aménagement paysager (plantation d'arbres et arbustes) sur le terrain de l'ancienne carrière si aucune construction n'y est envisagée;
- prévoir un niveau de rez-de-chaussée qui ne dépasse pas neuf cents (900) mm par rapport au niveau du sol naturel;
- ne pas aménager de logements sous le rez-de-chaussée, en façade des bâtiments;
- prévoir, sur le lot 3 635 817, le stationnement des logements en sous-sol via un accès par la rue Marcel-Pepin;
- organiser à l'intérieur des bâtiments un (1) ou des espaces réservés à l'entreposage des déchets domestiques et recyclables;
- ne pas installer d'équipements ou d'installations sur les façades avant (climatiseur, échangeur d'air, cheminée, sortie pour foyer à gaz);
- prévoir au moins dix (10) logements de trois (3) chambres et plus;
- les plans devront être authentifiés et estampillés par l'architecte quant à leur conformité au CNB 2005;
- les réseaux de câblodistribution, de distribution d'énergie et de téléphone doivent être souterrains. préserver et recycler le corps central du centre Raymond-Préfontaine;
- la Ville procédera à une opération cadastrale à ses frais afin de subdiviser le lot 3 636 077 afin d'y retrancher une superficie de terrain de 400,0 m² (4 305,6 pi²), telle qu'indiquée sur un plan de localisation dans la section « ANNEXES ».

D) CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA PROPOSITION

Validité

Le Proposant promet, par les présentes, irrévocablement jusqu'à cent vingt (120) jours après la date fixée pour l'ouverture des Propositions, d'acheter, de la Ville, l'immeuble concerné, aux conditions ci-après énumérées.

De plus, il reconnaît qu'un avis du Directeur voulant que sa Proposition a été retenue par les autorités compétentes, maintiendra irrévocable sa Proposition pour une période maximale de dix-huit (18) mois, après la date fixée pour l'ouverture des Propositions.

Titres

La Ville ne sera pas tenue de fournir ni titre, ni certificat de localisation, ni certificat de recherches relativement à l'immeuble concerné.

Le Proposant aura un délai de trente (30) jours à compter de la date de l'envoi d'un avis écrit du Directeur selon lequel sa Proposition a été retenue par les autorités compétentes, pour dénoncer à la Ville tout vice ou irrégularité entachant les titres. Si aucune dénonciation n'est exprimée dans ce délai de trente (30) jours, le Proposant sera définitivement réputé avoir accepté le titre de propriété de la Ville et en être satisfait.

INITIALES

--

FORMULAIRE DE PROPOSITION

Toutefois, à la suite d'un tel avis, la Ville aura trente (30) jours à compter de cet avis pour avertir par écrit le Proposant :

- a) qu'elle a remédié à ses frais aux vices, irrégularités; ou,
- b) qu'elle ne pourra y remédier; ou,
- c) qu'elle les considère futiles.

Le Proposant, à la réception de l'avis prévu en **b)** du paragraphe précédent devra, dans un délai de quinze (15) jours de la réception d'un tel avis, aviser par écrit la Ville : soit qu'il choisit d'acheter avec les vices ou irrégularités allégués, soit qu'il décide de retirer la présente promesse, auquel cas son dépôt lui sera retourné sans autre recours de part et d'autre; les frais, honoraires et déboursés encourus par le Proposant seront à sa charge.

À la réception de l'avis prévu en **c)** du paragraphe précédent, le Proposant devra dans un délai de quinze (15) jours de la réception d'un tel avis, aviser par écrit la Ville : soit qu'il choisit d'acheter avec les vices ou irrégularités allégués, soit qu'il décide de retirer la présente promesse, auquel cas son dépôt lui sera retourné, la Ville conservant, dans ce cas, tous ses recours en dommages contre le Proposant, le cas échéant; les frais, honoraires et déboursés encourus par le Proposant seront à sa charge.

Le Proposant reconnaît que la Ville n'a aucune responsabilité relative aux titres de l'immeuble, celui-ci l'achetant à cet égard, à ses seuls risques et périls, qu'il ait effectué ou non une vérification des titres.

Taxes

Le Proposant assumera, à compter de la signature de l'acte de vente, toutes les taxes et impositions foncières, générales et spéciales qui pourront être imposées à l'égard de l'immeuble.

Visite obligatoire et examen de la bâtisse

Tout Proposant doit avoir **OBLIGATOIREMENT** visité la bâtisse à une des dates fixées pour être admissible à déposer une Proposition. Ces dates lui seront communiquées par voie d'addenda.

Le Proposant reconnaît avoir donc personnellement examiné la bâtisse faisant l'objet de la présente Proposition et s'en déclare pleinement satisfait. Il reconnaît aussi qu'il prendra possession de cette bâtisse dans l'état où elle se trouvera alors, et ce, sans garantie de qualité et à ses seuls risques et périls.

Études « Phases I II et III »

La décontamination du site sera à l'entière responsabilité et aux frais du Proposant retenu.

Le Proposant sera aussi responsable de faire publier au registre foncier un avis de décontamination à la fin des travaux de décontamination et de remettre à la Ville une copie de cet avis avec une preuve de publication.

INITIALES

--

FORMULAIRE DE PROPOSITION

Étude géotechnique et de caractérisation en environnementale du sol complémentaire

Le Proposant peut, dans les cent vingt (120) jours de l'envoi d'un avis écrit du Directeur attestant que sa Proposition fut retenue, faire effectuer, sur l'immeuble le tout à ses frais et sous son entière responsabilité, une **autre** étude géotechnique et environnementale **complémentaire**.

Cette autre étude environnementale devra être conforme à la politique du MDDEP (Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec) pour une utilisation **conforme au projet soumis**. Si les résultats d'une telle étude révèlent une incompatibilité entre la qualité du sol et l'usage projeté suivant la politique du MDDEP compromettant cet usage, le proposant pourra après avoir remis les lieux dans leur état original, retirer son offre, au plus tard, avant l'expiration de ce délai de cent vingt (120) jours, l'avis de retrait devant être accompagné d'une copie conforme de l'étude, et ce, sans frais pour la Ville.

Dans un tel cas, la Ville devra retourner la totalité du dépôt de garantie au Proposant, dans les quinze (15) jours ouvrables de l'avis, si cette étude révèle effectivement, de l'avis de la Ville, une incompatibilité compromettant l'usage projeté.

Que le Proposant effectue ou non une étude de sol, il reconnaît que la vente sera faite sans garantie quant à l'état et la qualité du sol et à ses seuls risques et périls.

À défaut de cette autre étude complémentaire, le Proposant admet qu'il a pris connaissance de tous les rapports mentionnés à l'article **1.8 Conditions des sols et du bâtiment** du Cahier d'appel public de Proposition et il reconnaît par conséquent que le prix d'achat soumis dans la présente Proposition, prend en compte les tenants et aboutissants des dites études.

Toutefois advenant que conformément au deuxième paragraphe du présent article, une étude géotechnique et de caractérisation complémentaire démontre, de l'avis de la Ville, une incompatibilité en provenance **d'autres** sources que celles mentionnées dans les rapports de l'article **1.8 Conditions des sols et du bâtiment**, le tout compromettant, partiellement ou totalement, l'usage projeté, la Ville pourrait défalquer du prix de vente proposé, un montant lié à cette incompatibilité, sans que les autres Proposants ne puissent s'y opposer.

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

Garantie

La vente sera faite sans aucune garantie et aux risques et périls du Proposant.

INITIALES

--

FORMULAIRE DE PROPOSITION

Acte de vente

Le Proposant a la responsabilité de mandater un notaire afin de préparer l'acte de vente requis en l'occurrence.

Ce projet d'acte de vente devra être transmis au Directeur sous format Word par courrier électronique à l'adresse suivante : michelagagne@ville.montreal.qc.ca dans un délai maximum de soixante (60) jours de la date d'entrée en vigueur du règlement de zonage.

Le projet d'acte de vente, lequel doit être rédigé en français, sera remis à la Direction des affaires juridiques, pour validation. Lorsque le projet aura été validé, le notaire retenu par le Proposant devra confirmer, à la Direction des affaires juridiques, que le Proposant retenu approuve le projet final et qu'il s'engage à le signer sans modification.

Le notaire instrumentant devra confirmer qu'il détient, en fidéicommiss, les sommes requises pour conclure la transaction et qu'il les remettra à la Ville, sur publication sans entrée adverse.

Ce projet sera alors soumis aux autorités compétentes pour approbation. Si ce projet d'acte de vente est approuvé, le notaire instrumentant, en sera informé par le Directeur et devra communiquer avec la Direction du greffe au 514 872-3142 ou au 514 872-3140 pour convenir d'un rendez-vous pour recevoir la signature du représentant municipal dûment autorisé.

À la suite de la publication de l'acte de vente, le notaire du Proposant retenu devra en acheminer trois (3) copies certifiées au Directeur, accompagné des sommes dues à la Ville.

Si ce projet d'acte n'est pas approuvé, le Proposant en sera informé par le Directeur, ses dépôts de garantie lui seront remis et la Proposition sera considérée comme nulle et de nul effet.

Le Proposant ne pourra réclamer quelque dommage ou indemnité que ce soit à cet effet.

Échéance de la signature de l'acte de vente

Si le Proposant fait défaut de signer le projet d'acte de vente dans les dix (10) jours ouvrables suivants un avis envoyé au notaire du Proposant, à l'effet que l'autorité municipale compétente a approuvé le projet d'acte qui lui a été soumis et que toutes les autorisations requises ont été données, la présente Proposition pourra devenir nulle et de nul effet, au choix de la Ville, et ses dépôts de garantie de cent mille dollars (100 000,00\$) pourront être confisqués, ceci sans préjudice aux autres recours de la Ville.

Diminution de l'évaluation municipale

Ne faire aucune demande pour diminution de l'évaluation de l'immeuble du fait qu'il aurait été acquis pour un prix moindre que l'évaluation municipale telle qu'établie au rôle foncier de l'année courante, l'acheteur se réservant toutefois le droit de contester cette évaluation pour tout autre motif.

INITIALES

Obligation de construire

Le Proposant s'engage à construire et/ou rénover sur la parcelle vendue, une (1) ou des bâtisses, lesquelles devront être conformes au nouveau règlement de zonage à être instauré, que ledit Proposant s'engage à obtenir dans un délai maximum de dix-huit (18) mois à compter de l'ouverture de la présente.

Le Proposant devra avoir terminé les travaux du Projet du Proposant dans les deux (2) ans de la signature de l'acte de vente.

Droit de résolution

Les obligations et engagements du Proposant, contenus aux articles précédents **Prix et mode de paiement** et **Obligation de construire**, seront garantis par une garantie hypothécaire, une hypothèque additionnelle et un droit de résolution en faveur de la Ville. Ainsi, en cas de défaut du Proposant de se conformer à ses engagements et obligations, la Ville pourra, si elle le juge à propos, et sans préjudice à ses autres recours, demander la résolution de la vente conformément aux dispositions des articles 1742 et suivants du Code civil du Québec et le Proposant s'engage à signer alors tout document pertinent pour y donner effet.

Dans ce cas, la Ville redeviendra propriétaire de l'Immeuble libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, et il est convenu, entre les parties, qu'elle aura droit de garder les deniers à elle payés pour l'achat de l'Immeuble, ainsi que les bâtiments, impenses, améliorations et additions sur l'Immeuble, à titre de dommages et intérêts liquidés, sans aucune indemnité pour le Proposant et les tiers.

Mainlevée de la clause résolutoire et des clauses hypothécaires

La Ville consent à accorder mainlevée de son droit de résolution prévu à l'article précédent afin de permettre à l'Acheteur d'affecter l'Immeuble d'une hypothèque de premier rang, pour permettre la construction de la Bâtisse, dès que :

- la totalité des sommes dues, soit le solde de prix de vente et les intérêts dus, s'il y a lieu, auront été payées;
- les fondations incluant la dalle structurale du rez-de-chaussée seront terminées;
- que l'Acheteur soumette sa demande de mainlevée par écrit à la Ville à l'attention du Chef de division des services immobiliers de la Direction des stratégies et transactions immobilières du Service de la Mise en valeur du territoire et du patrimoine. À des fins de recevabilité, la demande de l'Acheteur devra être accompagnée d'une copie de l'offre de financement hypothécaire pour l'Immeuble, émise au nom de l'Acheteur ainsi que d'une copie de son permis de construction pour la Bâtisse.

La mainlevée ne sera accordée que lorsque ces trois (3) conditions seront rencontrées.

INITIALES

--

FORMULAIRE DE PROPOSITION

La Ville réserve néanmoins tous ses droits et recours sur le plan personnel à l'encontre de l'Acheteur eu égard aux obligations souscrites par ce dernier aux termes de l'Acte de Vente et, sans limiter la généralité de ce qui précède, eu égard aux obligations souscrites au titre « **Obligation de construire** », nonobstant toute mainlevée accordée par la Ville.

Délais

Il est expressément stipulé que les délais mentionnés aux présentes sont de rigueur.

Résident canadien

Le Proposant est n'est pas résident canadien.

Approbation

La présente Proposition est sujette à l'approbation des autorités compétentes.

Primauté

L'acte de vente signé devant notaire annulera et remplacera tout document, contrat, écrit ou représentation de quelque nature que ce soit à l'égard de la présente.

Le Proposant a signé cette Proposition à _____

le _____ 20_____.

Signature

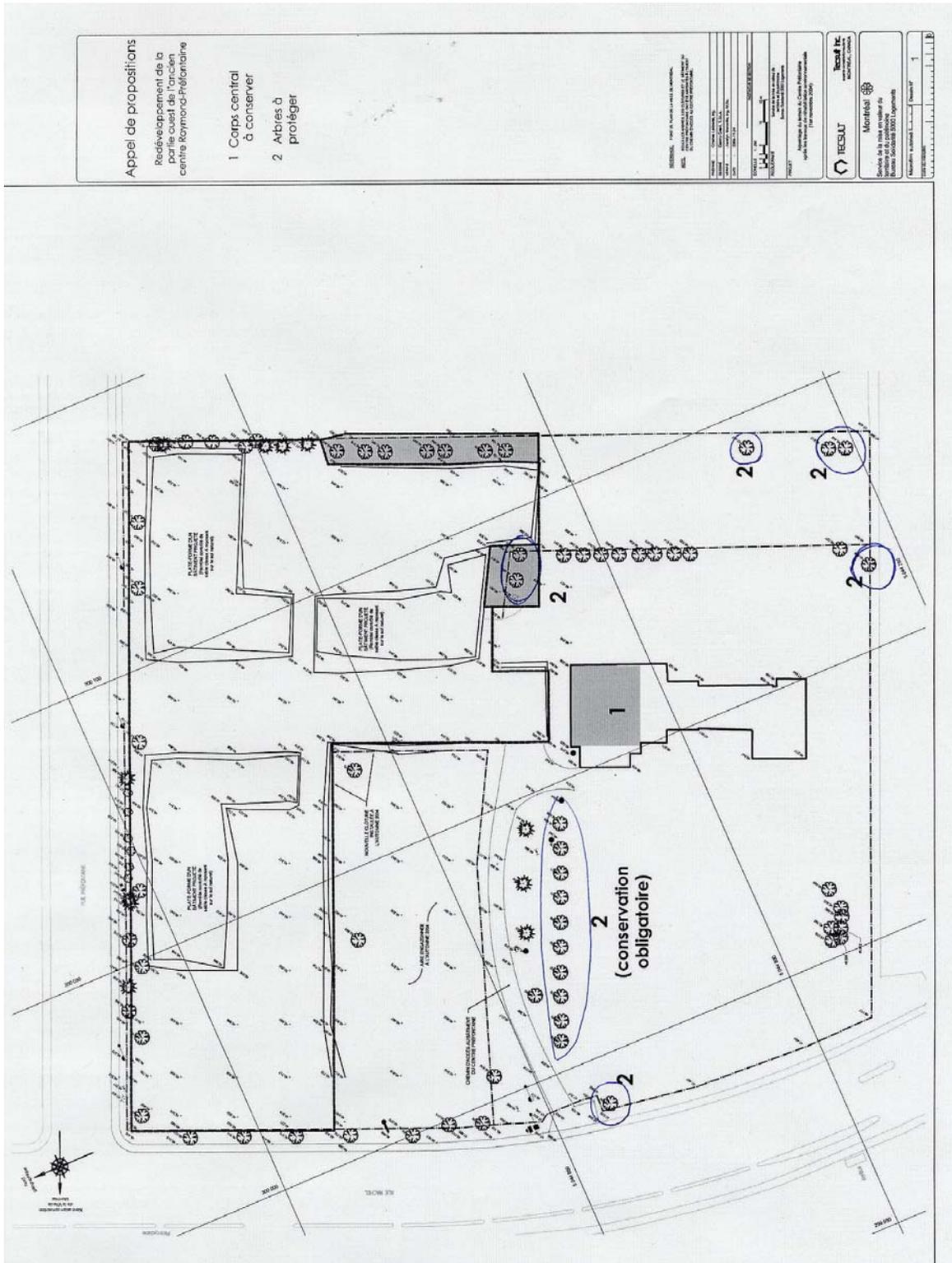
Nom (et titre, s'il y a lieu)

Nom de la compagnie (s'il y a lieu)

Adresse

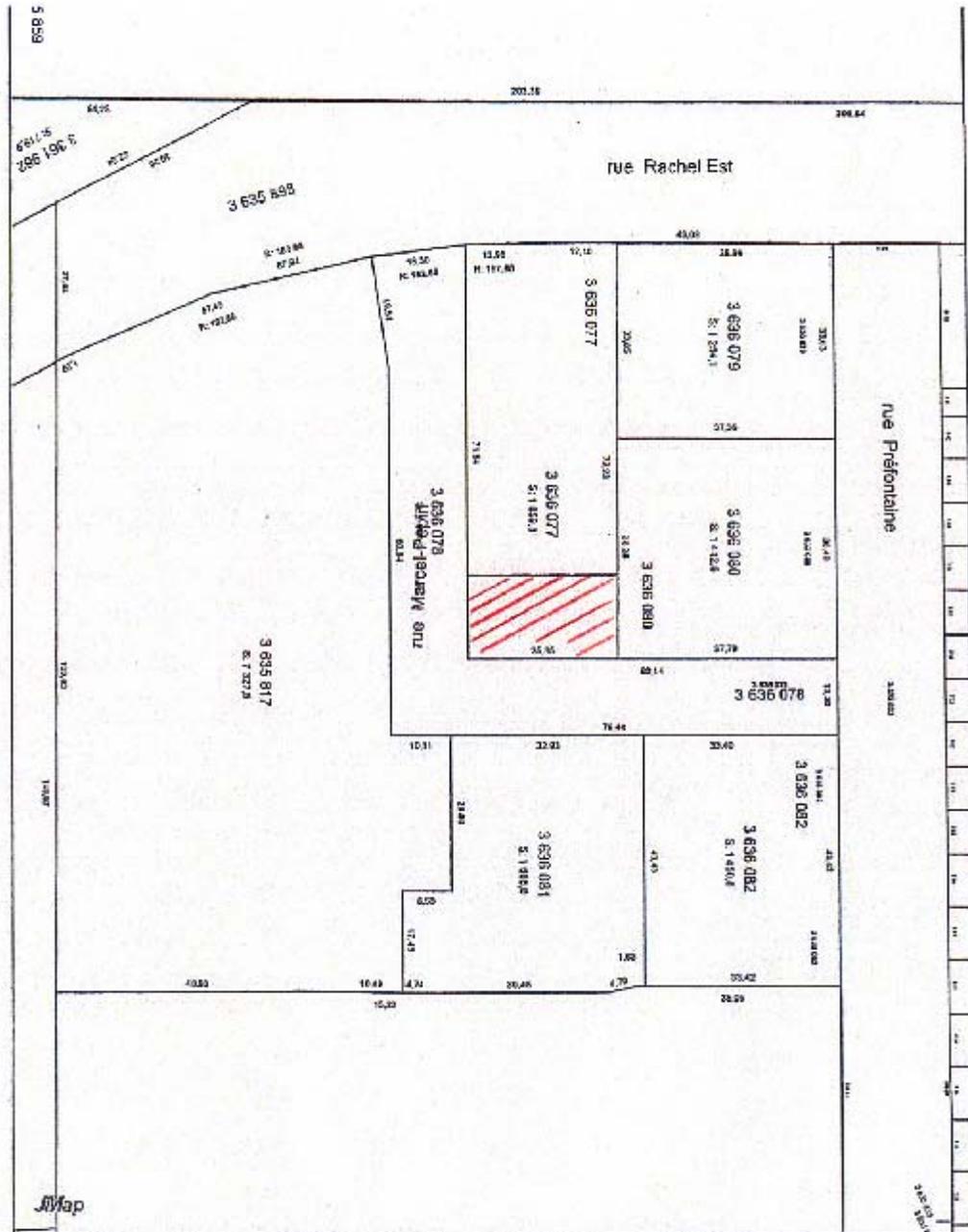
Téléphone

PLAN DU CORPS CENTRAL



FORMULAIRE DE PROPOSITION

PLAN DE LOCALISATION DU PARC



PRÉFONTAINE - CADASTRE

Date : 2007-07-16

Échelle : 1:1000

/// ESPACE VERSÉ À DES FINS DE PARC (400 m²)

INITIALES

6 AUTRES FORMULAIRES

6.1 MODÈLE DE RÉOLUTION

Extrait du procès verbal d'une assemblée du conseil d'administration le

tenue à son siège au _____

à _____, province _____ le _____.

IL EST PROPOSÉ, APPUYÉ ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

QUE _____
(Profession et titre)

ET _____
(Profession et titre)

Tous deux des ville et district de _____

soient et sont, par la présente résolution, chacune autorisée à faire et à signer séparément pour et au nom de la compagnie (ou société), toute Proposition à la Ville de Montréal ainsi qu'à signer tout contrat en conséquence requis par la Ville ainsi qu'à signer toute modification ou prolongation, tout document ou autre qui pourrait être nécessaire relativement à l'Appel public de propositions concernant un terrain construit situé 3100, rue Rachel et un terrain vacant situé à l'angle sud-est des rues Rachel et Marcel-Pepin dans l'arrondissement de Rosemont—La-Petite-Patrie, connus et désignés comme étant les lots 3 635 817 et partie du lot 3 636 077 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Extrait véritable et certifié, ce _____20_____

_____, secrétaire.
(Signature)

ATTESTATION

Je, soussigné, atteste que _____
qui a certifié cet extrait, est bien le secrétaire de la compagnie (ou société) et que la résolution ci-dessus a été légalement adoptée à cette assemblée tenue au siège de la compagnie (ou société).

_____, président
(Signature)

6.2 MODÈLE D'ATTESTATION DE VALIDITÉ D'UNE RÉOLUTION

La présente certifie que la résolution adoptée lors de l'assemblée du conseil d'administration de _____

(Nom de la compagnie ou société)

tenue le _____

autorisant _____

(Nom en caractères d'imprimerie)

et _____

(Nom en caractères d'imprimerie)

à signer toute Proposition à la Ville de Montréal ainsi que tout contrat et tout autre document connexe, est encore en vigueur, n'a pas été révoquée et ne sera pas modifiée avant la fin de la pleine exécution des obligations contractées, à moins que la Ville n'en soit avisée par lettre recommandée accompagnée d'une nouvelle résolution de la compagnie (ou société).

(Signature)

(Nom en caractères d'imprimerie)

(Président ou secrétaire)

6.3 MODÈLE DE LETTRE DE GARANTIE BANCAIRE IRRÉVOCABLE

Le _____ 20____

Ville de Montréal
275, rue Notre-Dame Est
Montréal (Québec) H2Y 1C6

Objet : Lettre de garantie bancaire irrévocable

Madame, Monsieur,

Nous, _____, établissons, ce jour en faveur
(Nom de l'institution financière)

de la Ville de Montréal et pour le compte de _____
(Ci-après le « Proposant »)

une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle pour le montant maximal de
_____ dollars (_____ \$).

Cette lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle vous sera payable sur
présentation à _____

(Succursale bancaire où l'encaissement de la lettre peut être demandé,
doit être située sur le territoire de la Ville de Montréal)

d'une demande signée par le Directeur des stratégies et transactions immobilières
du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine ou
par le Directeur du Service des finances de la Ville de Montréal,
attestant que le montant réclamé par la Ville de Montréal est dû par le Proposant
à la suite de l'Appel public de propositions effectuées par la Ville de Montréal
relativement à la vente d'un terrain construit situé au 3100, rue Rachel et un terrain
vacant situé à l'angle sud-est des rues Rachel et Marcel-Pepin dans l'arrondissement
de Rosemont—La-Petite-Patrie, connus et désignés comme étant les lots 3 635 817
et partie du lot 3 636 077 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal
dans l'arrondissement de Rosemont—La-Petite-Patrie

Notre lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle demeurera effective

jusqu'au _____ 20____.

(18 mois de la date d'ouverture des Propositions)

Notre responsabilité à l'égard de cette lettre de garantie bancaire
irrévocable et inconditionnelle ne dépassera pas le montant maximal de :

_____ dollars

(_____ \$).

Toute correspondance ou demande devra être adressée par écrit à :

(Succursale bancaire où l'encaissement de la lettre peut être demandé,
doit être située sur le territoire de la Ville de Montréal)

et devra faire référence à notre lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle

numéro _____.

(Signataire autorisé)

