

Le 17 décembre 2013

Par messenger

Madame Danielle Cécile  
Directrice de l'habitation  
**Ville de Montréal**  
303, rue Notre-Dame Est, 4e étage  
Montréal (Québec) H2Y 3Y8

**Objet :** Engagements relatifs à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal - projet de construction de logements sur le site Transcontinental dans l'arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc-Extension.

---

Madame Cécile,

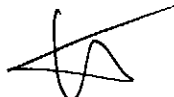
C'est avec plaisir de nous vous acheminons une copie signée de la lettre d'engagement mentionnée en rubrique ainsi qu'une copie des extraits certifiés conformes de Thibault, Messier, Savard et Associés Inc. et de 9227-7797 Québec Inc.

Nous joignons également les originaux des documents que nous vous avons acheminés par courriel le 26 novembre dernier, à savoir :

- Une lettre d'engagement de Transcontinental;
- Un extrait certifié conforme d'un procès-verbal de Transcontinental Inc.; et
- Une copie certifiée conforme d'une résolution d'Imprimeries Transcontinental Inc.

Nous rencontrons donc les exigences prévues à l'Article 3.4 de la lettre d'engagement mentionnée au premier paragraphe.

Veuillez agréer, Madame Cécile, l'expression de nos salutations distinguées.



Martin Galarneau  
Associé / Vice-président, Affaires  
corporatives et développement

p.j.

cc : Monsieur Stéphane Côté, DevMcGill

Le 17 décembre 2013

Ville de Montréal  
Direction de l'habitation  
303 rue Notre-Dame Est, 4<sup>e</sup> étage  
Montréal, Québec  
H2Y 3Y8

À l'attention de Monsieur Martin Ferland

**Objet :** Engagements relatifs à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal - projet de construction de logements sur le site Transcontinental dans l'arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc-Extension.

---

**ATTENDU QUE** Thibault Messier Savard et Associés inc. est constitué en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (L.R.C. (1985) c. C.44) ayant son siège social au 1010, rue De La Gauchetière Ouest, Bureau 600, Montréal (Québec) H3B 2N2 Canada;

**ATTENDU QUE** 9227-7797 Québec inc. est constitué en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q., c. S-31.1) ayant son siège social au 407, rue McGill, Bureau 810, Montréal (Québec) H2Y 2G3 ;

**ATTENDU QUE** Thibault Messier Savard et Associés inc. représentée par Martin Galarneau en vertu d'une résolution de son conseil d'administration dont copie est jointe en annexe 1 et 9227-7797 Québec inc. (ci-après nommée « **DevMcGill** ») représentée par Stéphane Coté en vertu d'une résolution de son conseil d'administration dont copie est jointe en annexe 1 à la présente (ci-après nommées conjointement les « **Promoteurs** »), déclarent être partenaires d'affaires dans la réalisation d'un projet immobilier identifié comme étant les Ateliers Castelnau;

**ATTENDU QUE** les Promoteurs déclarent avoir conclu une promesse d'achat en bonne et due forme avec le propriétaire actuel (ci-après nommé le « **Propriétaire** ») du lot 2 589 396 du cadastre du Québec (ci-après nommée la « **Propriété** ») adjacent à la rue De Castelnau dans l'arrondissement Villeray-St-Michel-Parc-Extension;

**ATTENDU QUE** les Promoteurs souhaitent mettre en valeur ladite Propriété en démolissant les bâtiments industriels existants et en y construisant un projet à vocation résidentielle (ci-après nommé le « **Projet** ») tel que démontré sur un plan de développement préparé par le Groupe IBI DAA inc. et intitulé « *Ateliers Castelnau* », dont copie est jointe en annexe 2;

**ATTENDU QUE** la Ville de Montréal a exigé, dans le cadre de la réalisation du Projet,



que les Promoteurs conservent un bâtiment dit patrimonial;

**ATTENDU QUE** le Projet, pour se réaliser, devra être autorisé par le Conseil d'arrondissement et qu'une demande de modification d'usage devra être soumise au Conseil municipal en vertu de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal*;

**ATTENDU QUE** le Projet, pour se réaliser, nécessite l'adoption par le Conseil municipal d'un règlement en vertu de l'article 89 de la *Charte de la Ville de Montréal*, visant notamment à autoriser l'usage « *Habitation* »;

**ATTENDU QUE** les Promoteurs disposent d'un mandat valide du Propriétaire les autorisant à effectuer les démarches nécessaires auprès des autorités compétentes afin que soit autorisée, sur la Propriété, la construction d'un projet résidentiel;

**ATTENDU QUE** le Projet est soumis à la « *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal* » et que les Promoteurs consentent à en satisfaire les objectifs en s'engageant à ce que le Projet comporte une proportion de logements sociaux et communautaires et de logements abordables.

**ATTENDU QUE** les logements sociaux et communautaires qui seront construits dans le cadre du Projet (ci-après nommé le « **Projet Social** ») seront réalisés dans le cadre du programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec, volet 1 et qu'ils seront destinés principalement à des familles, à des ménages de petite taille ou à des personnes seules

**EN CONSÉQUENCE DE CE QUI PRÉCÈDE, THIBAUT MESSIER SAVARD ET ASSOCIÉS INC. ET DEVMCGILL S'ENGAGENT ENVERS LA VILLE DE MONTRÉAL, DE FAÇON CONJOINTE, SOLIDAIRE ET IRRÉVOCABLE, À CE QUI SUIT :**

#### **1- Engagements conditionnels**

1.1 Les engagements souscrits par les Promoteurs sont conditionnels à ce que Transcontinental vende la Propriété aux Promoteurs et que le Conseil d'arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc-Extension et le Conseil municipal de la Ville de Montréal autorisent le Projet en vertu des règlements en vigueur et des modifications réglementaires précédemment mentionnées.

#### **2- Développement résidentiel**

2.1 Les Promoteurs s'engagent à réaliser ou à faire en sorte que soient réalisées dans le cadre du Projet, au plus tard à l'échéance d'un délai de dix (10) ans à compter de la date d'acquisition de la Propriété, environ 369 unités de logements dont un minimum de 15 % des unités résidentielles privées sera vendu ou loué en unités de logements abordables et un minimum de 33 unités résidentielles privées seront des unités familiales (voir définitions à l'annexe 3).

De plus, les Promoteurs s'engagent à céder à un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation (ci-après nommé « l'Organisme ») désigné par le Directeur de l'habitation de la Ville de Montréal, la partie de lot identifiée comme Logements socio-communautaires sur le plan joint en Annexe 2 localisée sur la Propriété, permettant à l'Organisme la réalisation de logements sociaux et communautaires et représentant 15 % de la superficie résidentielle totale du Projet.

### 3- Engagements relatifs aux logements sociaux

3.1 Dans l'année suivant la signature de la présente lettre d'engagement, les Promoteurs s'engagent à conclure avec l'Organisme une entente par laquelle les Promoteurs s'engagent irrévocablement à vendre un lot à l'Organisme, le tout tel qu'illustré à l'annexe 2 (ci-après nommé le « Lot social »), d'une superficie d'environ 1806 m<sup>2</sup>, localisé sur la Propriété, pour un prix de 748 000 \$. Tel Lot social doit posséder des titres clairs, doit être livré prêt à construire (i.e. sans bâtiment). La vente du Lot social sera sans garantie sauf pour la garantie légale du droit de propriété.

3.2 Dans l'éventualité où une entente irrévocable formalisant la vente du Lot social n'a pu être conclue à l'échéance du délai mentionné au paragraphe 3.1, les Promoteurs s'engagent à vendre le Lot social à la Ville de Montréal, dans les six (6) mois qui suivent la date d'échéance dudit délai, aux mêmes prix et conditions, et ce, sur demande écrite du Directeur de l'habitation. La Ville aura la possibilité d'en faire l'acquisition sous réserve de la disponibilité des fonds nécessaires. Il est entendu que si la Ville ne manifeste pas son intention d'acquiescer cet emplacement dans le délai et aux prix et conditions susmentionnés, les Promoteurs seront libérés de leur obligation de vendre le Lot social à la Ville et de réaliser ou de faire en sorte que soient réalisés les logements sociaux et communautaires, comme prévu à l'article 2.1.

Pendant cette même période de 6 mois, le Directeur de l'habitation aura également la possibilité de désigner un Organisme qui fera l'acquisition du Lot social aux mêmes prix et conditions afin de réaliser le Projet Social.

3.3 Dans tous les cas, les Promoteurs assument la totalité des coûts des modifications réglementaires, de décontamination du Lot social, de manière à ce qu'il soit conforme à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (R.L.R.Q., chapitre Q 2) (« LQE ») et à ses règlements applicables, de même qu'aux critères de la *Politique de protection des sols et de réhabilitation des terrains contaminés du ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs* (ci-après le MDDEFP) pour une utilisation résidentielle et tous les coûts de démolition et de décontamination des bâtiments en ce qui a trait aux matières réglementées (amiante, BPC, etc.) sans toutefois avoir l'obligation de donner des garanties à cet effet lors de la vente. À la fin des travaux de réhabilitation, lesquels devront être complétés préalablement à la signature de l'acte de vente, les Promoteurs devront remettre à l'Organisme une attestation de conformité à l'effet que la réhabilitation des sols contaminés de l'immeuble a été complétée selon les règles de l'art et une attestation de compatibilité de l'état des sols suite à la réhabilitation effectuée pour l'usage susmentionné. Ces attestations

seront préparées selon les normes et pratiques usuelles et devront être signées par un expert accrédité par le MDDEFP.

3.4 Afin de garantir l'accomplissement des engagements relatifs aux logements sociaux et communautaires, avant que les modifications réglementaires décrites précédemment soient présentées pour adoption au Conseil municipal de la Ville de Montréal en vue de son adoption, les Promoteurs s'engagent à fournir une lettre d'engagement unilatéral par laquelle le Propriétaire actuel du site, soit Imprimeries Transcontinental inc., s'engage irrévocablement à céder le Lot social à l'Organisme, aux conditions décrites au paragraphe 3.1, advenant que les Promoteurs n'achètent pas la Propriété et bien que les modifications réglementaires mentionnées précédemment aient été adoptées par le Conseil d'arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc-Extension et par le Conseil municipal de la Ville de Montréal.

#### **4- Engagements relatifs aux logements abordables**

4.1 Les Promoteurs s'engagent à ce qu'un minimum de 15 % de toutes les unités de logement privés construites, soit environ 47 unités, selon le plan de développement joint en annexe 2, soient des logements abordables. Dans le calcul du nombre de logements abordables, ne sont pas considérés les logements sociaux et communautaires.

4.2 La construction des logements abordables est garantie par un montant de 10 000 \$ par unité de logement en vertu d'une lettre de garantie bancaire inconditionnelle, irrévocable émise par phase en faveur de la Ville de Montréal, conforme au modèle en annexe 4, à être déposée au Directeur de l'habitation de la Ville de Montréal simultanément à l'émission du permis de construction pour chacune des phases du Projet.

Le montant de chaque garantie sera calculé de la façon suivante :

Nombre d'unités de la phase X 15 % X 10 000 \$.

Les unités abordables peuvent être réparties selon la préférence des Promoteurs à l'intérieur du Projet.

Les Promoteurs pourront requérir mensuellement ou annuellement, à une réduction du montant de la garantie bancaire pour les unités de logements abordables visées par une offre d'achat ferme ou louées, sur présentation d'une offre d'achat ferme ou d'une copie d'un bail.

4.3 Dès le moment où le Projet aura été complété, un bilan des logements abordables vendus ou loués sera fait sur la base des actes de vente signés ou des baux. Dans l'éventualité où le total des logements abordables vendus était inférieur à 15 % de toutes les unités de logement privés construites, soit environ 47 unités de logements abordables, les Promoteurs s'engagent, dans les 15 jours d'un avis écrit du Directeur de l'habitation à cet effet, à remettre à la Ville une compensation financière

correspondant à 10 000 \$ par unité de logement abordable non vendue ou louée. Dans un tel cas, les Promoteurs se reconnaissent débiteurs de cette somme auprès de la Ville de Montréal.

## **5- Logements familiaux**

5.1- Les Promoteurs s'engagent à ce qu'au moins 33 unités du Projet soient des logements familiaux, à savoir des logements où l'on retrouve trois (3) chambres à coucher ou plus, ou l'équivalent, et ce, à l'entière satisfaction du Directeur de l'habitation de la Ville.

5.2- Advenant que les Promoteurs ne respectent pas leur engagement de construire un minimum de 33 logements familiaux, les Promoteurs devront verser une compensation financière à la Ville de Montréal qui sera calculée comme suit :

$$\frac{33 - \text{nombre de logements familiaux construits}}{33} \times 330\,000 \$$$

5.3- Dès le moment où le Projet aura été complété, les Promoteurs déposeront au Directeur de l'habitation de la Ville une lettre faisant état du bilan des logements familiaux ayant été construits.

Dans l'éventualité où le total des logements familiaux construits était inférieur au nombre de 33, les Promoteurs s'engagent, dans les 15 jours d'un avis écrit du Directeur de l'habitation à cet effet, à remettre à la Ville une compensation financière résultant de l'application de la méthode de calcul décrite aux présentes. Dans un tel cas, les Promoteurs se reconnaissent débiteurs de cette somme auprès de la Ville de Montréal.

## **6- Garantie bancaire**

Toute lettre de garantie bancaire que les Promoteurs doivent remettre à la Ville, en faveur de cette dernière, doit être émise par une institution financière dûment autorisée à faire affaires au Québec. Telle lettre de garantie doit être irrévocable, inconditionnelle et encaissable sur le territoire de la Ville de Montréal, à première demande, nonobstant tout litige entre les parties et doit indiquer qu'elle sera encaissable par la Ville si les Promoteurs sont en défaut de renouveler la lettre de garantie bancaire au moins trente (30) jours précédant son échéance ou s'ils ne respectent pas tous les engagements auxquels ils ont souscrit.

## **7- Reconnaissance de dette**

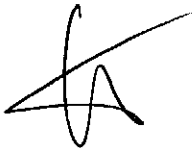
Les Promoteurs conviennent qu'en cas de défaut de déposer à la Ville de Montréal la lettre de garanties ci-avant décrite, ils se reconnaissent débiteur d'une somme équivalente auprès de la Ville de Montréal.

## 8. Personne désignée

Les Promoteurs s'engagent à constituer une nouvelle corporation qui doit elle-même s'engager à respecter toutes et chacune des obligations contenues aux présentes et dès lors, les Promoteurs seront dégagés de leurs obligations; à défaut, les Promoteurs demeureront responsables des obligations souscrites en vertu des présentes; preuve de l'engagement de la nouvelle corporation doit être remise au Directeur de l'habitation de la Ville. L'engagement pris par la nouvelle corporation doit également comporter l'obligation pour celle-ci d'obtenir de tout acquéreur subséquent qu'il s'engage à respecter toutes et chacune des obligations des présentes pour que la nouvelle corporation soit libérée de ses obligations en vertu des présentes; à défaut, celle-ci demeurera responsable de l'exécution des obligations prévues aux présentes.

## 9. Divers

Si pour des raisons hors du contrôle des Promoteurs les coûts de développement augmentent de façon significative ou que les logements familiaux ne trouvent pas preneurs, les Promoteurs pourront adresser une demande au Directeur de l'habitation de la Ville de Montréal afin que les engagements du Promoteur prévus dans le présent document soient revus.



Par : Martin Galarneau  
Associé / Vice-président, Affaires corporatives et développement

Signataire autorisé de Thibault, Messier, Savard et Associés Inc. en vertu d'une résolution dont copie jointe.



Par : Stéphane Côté  
Président

Signataire autorisé de 9227-7797 Québec inc. en vertu d'une résolution dont copie jointe.

**Annexe 1 : Résolutions**

**Résolution de Thibault Messier Savard et Associés inc. autorisant le signataire**

**Résolution de 9227-7797 Québec inc. autorisant le signataire**



---

**EXTRAIT DES RÉSOLUTIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
de  
THIBAUT, MESSIER, SAVARD ET ASSOCIÉS INC.  
( « TMSA » )**

**En date du 26 novembre 2013**

---

**« LETTRE D'ENGAGEMENTS – VILLE DE MONTRÉAL**

**IL EST RÉSOLU :**

**Que TMSA s'engage irrévocablement à signer et à respecter les conditions de la lettre d'engagements jointe à la présente résolution comme Annexe 1 et intitulée « Engagements relatifs à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal - projet de construction de logements sur le site Transcontinental dans l'arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc-Extension », sous réserve de la réalisation des conditions qui y sont prévues;**

**Que Martin Galarneau, Associé / Vice-président, Affaires corporatives et développement, soit autorisé à signer, au nom de TMSA, le document joint comme annexe 1 à la présente résolution. »**

**CERTIFICATION**

Je, soussigné, Martin Galarneau, secrétaire, certifie par les présentes que le texte précédent est un extrait conforme et exact des résolutions adoptées par le conseil d'administration de **THIBAUT, MESSIER, SAVARD ET ASSOCIÉS INC.** en date du 26 novembre 2013 et qu'en date des présentes, ces résolutions sont en force et ont plein effet.

Signé à Montréal, province de Québec, le 26<sup>e</sup> jour de novembre 2013.



---

Martin Galarneau, secrétaire

---

**EXTRAIT DES RÉSOLUTIONS  
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
de  
9227-7797 QUÉBEC INC.  
( « SOCIÉTÉ » )**

**En date du 26 novembre 2013**

---

**« LETTRE D'ENGAGEMENTS – VILLE DE MONTRÉAL**

**IL EST RÉSOLU :**

**Que** la Société s'engage irrévocablement à signer et à respecter les conditions de la lettre d'engagements jointe à la présente résolution comme Annexe 1 et intitulée « Engagements relatifs à la Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal - projet de construction de logements sur le site Transcontinental dans l'arrondissement de Villeray-St-Michel-Parc-Extension », sous réserve de la réalisation des conditions qui y sont prévues;

**Que Stéphane Côté**, président, soit autorisé à signer, au nom de la Société, le document joint comme annexe 1 à la présente résolution. »

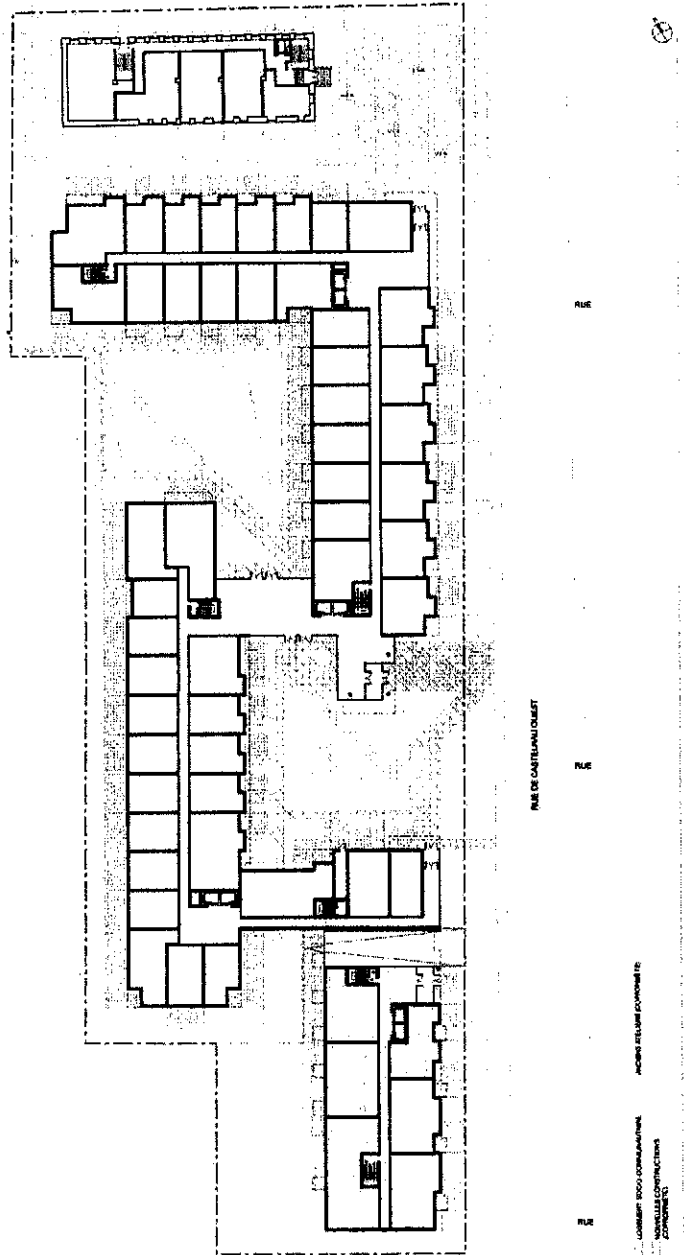
**CERTIFICATION**

Je, soussigné, Serge Robitaille, secrétaire, certifie par les présentes que le texte précédent est un extrait conforme et exact des résolutions adoptées par le conseil d'administration de **9227-7797 QUÉBEC INC.** en date du 26 novembre 2013 et qu'en date des présentes, ces résolutions sont en force et ont plein effet.

Signé à Montréal, province de Québec, le 26<sup>e</sup> jour de novembre 2013.

  
Serge Robitaille, secrétaire

## Annexe 2 : Plan de développement



### Annexe 3 : Définitions

**Logement** : Une pièce ou un ensemble de pièces servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes, où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir, et comportant des installations sanitaires.

**Logements abordables** sont des logements comportant :

- une chambre à coucher dont le prix de vente ne doit pas dépasser le montant prévu (250 000 \$) au sous-paragraphe c) du paragraphe 4° de l'article 4 du Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété (03-168), tel qu'il peut être modifié de temps à autre; ou

- deux chambres à coucher dont le prix de vente ne doit pas dépasser le montant prévu (280 000 \$) au sous-paragraphe b) du paragraphe 4° de l'article 4 du Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété (03-168), tel qu'il peut être modifié de temps à autre; ou

- trois chambres à coucher et plus, d'une superficie intérieure habitable d'au moins 96 m<sup>2</sup>, dont le prix de vente ne doit pas dépasser le montant prévu (360 000 \$) au sous-paragraphe d) du paragraphe 4° de l'article 4 du Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété (03-168), tel qu'il peut être modifié de temps à autre; ou

Les logements qui, s'ils sont locatifs, ont été loués pour la première année, moyennant un loyer mensuel sans services d'un montant maximum de, selon le cas : pour un studio : 640 \$, pour un logement d'une chambre à coucher : 750 \$, pour un logement de 2 chambres à coucher : 900 \$, pour un logement de 3 chambres à coucher : 1 070 \$, pour un logement de 4 chambres à coucher : 1 235 \$.

Les prix de vente des projets faisant l'objet d'une certification LEED ou Novoclimat peuvent être majorés tel qu'indiqué dans le Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété (03-168). Actuellement, la majoration des projets LEED est de 5 000 \$ et celle pour les projets Novoclimat est de 2 500 \$.

Dans l'éventualité où le Règlement sur la subvention à l'accession à la propriété (03-168) était abrogé, les prix de vente mentionnés au présent article pourront être indexés selon l'indice des prix à la consommation compilé par Statistique Canada (IPC), pour la région de Montréal, à la date anniversaire de la présente entente, étant entendu que le prix ne sera jamais ajusté à la baisse.

Il est entendu que les loyers maximums ci-dessus mentionnés seront augmentés selon l'indice fixé annuellement par la Régie du logement à compter de la date de la signature des présentes. Ce taux d'indexation s'appliquera également aux loyers payables pour les 4 années suivant l'expiration de la première année complète de location de chaque logement concerné;

### **Définition de Logements familiaux**

Une unité résidentielle neuve comprenant au moins 5 pièces, dont au moins 3 chambres à coucher fermées ou l'équivalent avec fenêtre, présentant une superficie intérieure d'au moins 96 mètres carrés.

### **Logements Sociaux et Communautaires**

Les logements faisant partie d'un projet de construction d'immeuble d'un organisme à but non lucratif, de l'Office municipal d'habitation de Montréal, d'une coopérative d'habitation, de la Ville de Montréal ou d'une société para municipale, réalisés dans le cadre d'un programme d'habitation sociale mis en œuvre par la Société d'habitation du Québec.



#### **Annexe 4 : Modèle de lettre de garantie bancaire**

### **VOLET LOGEMENTS SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES**

En-tête institution bancaire  
(DATE)

Lettre de garantie irrévocable

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

Nous, (institution bancaire), établissons ce jour en faveur de la Ville de Montréal et pour le compte de (nom de la compagnie), une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle pour le montant de xxxxxxxxxxxxxxxx \$

Le montant total ou partiel de cette lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle sera payable à la Ville de Montréal, sur demande écrite signée du Directeur de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal, attestant que le montant réclamé par la Ville de Montréal est dû en raison du non-respect d'un des engagements auxquels (nom de la compagnie) a souscrit en matière de réalisation de logements sociaux et communautaires, en regard du projet immobilier à réaliser sur le lot x xxx xxx du cadastre du Québec, connu comme étant le site de la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Notre lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle demeurera en vigueur pour douze (12) mois à partir de la date de son émission. Elle vous sera également payable sur présentation d'une demande écrite signée par le Directeur de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal attestant que (nom de la compagnie) a fait défaut de remettre à la Ville de Montréal trente (30) jours avant l'expiration des présentes, une nouvelle lettre de garantie renouvelée ou amendée irrévocable et inconditionnelle qui demeurera en vigueur pour une période additionnelle de douze (12) mois et comportant les mêmes modalités et le même montant que la présente lettre.

Notre responsabilité à l'égard de cette lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle ne dépassera pas le montant maximal de xxxxxxxxxxxxxxxx \$. Le montant de cette lettre sera payable sans que nous cherchions à vérifier les termes de l'entente vous donnant le droit de faire votre demande et sans donner suite à toute réclamation du proposant.

Les dispositions de la présente lettre de garantie décrivent toutes les modalités de notre engagement.

Toute correspondance ou demande devra être adressée par écrit à (succursale de la banque ou la caisse populaire où l'encaissement peut être demandé, qui doit être située sur le territoire de la Ville de Montréal) et devra faire référence à notre lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle numéro \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Signataire autorisé



## Annexe 4 : Modèle de lettre de garantie bancaire

### VOLET LOGEMENTS ABORDABLES

En-tête institution bancaire  
(DATE)

Lettre de garantie irrévocable

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

Nous, (institution bancaire), établissons ce jour en faveur de la Ville de Montréal et pour le compte de (nom de la compagnie), une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle pour le montant de \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_ \$).

Le montant total ou partiel de cette lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle sera payable à la Ville de Montréal, sur demande écrite signée du Directeur de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal, attestant que le montant réclamé par la Ville de Montréal est dû en raison du non-respect d'un des engagements auxquels (nom de la compagnie) a souscrit en matière de réalisation de logements abordables, en regard de la phase \_\_\_\_\_ du projet immobilier à réaliser sur le lot x xxx xxx du cadastre du Québec, connu comme étant le site xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

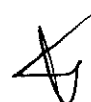
Notre lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle demeurera en vigueur pour douze (12) mois à partir de la date de son émission. Elle vous sera également payable sur présentation d'une demande écrite signée par le Directeur de l'habitation du Service de la mise en valeur du territoire de la Ville de Montréal attestant que (nom de la compagnie) a fait défaut de remettre à la Ville de Montréal trente (30) jours avant l'expiration des présentes, une nouvelle lettre de garantie renouvelée ou amendée irrévocable et inconditionnelle qui demeurera en vigueur pour une période additionnelle de douze (12) mois et comportant les mêmes modalités et le même montant que la présente lettre.

Notre responsabilité à l'égard de cette lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle ne dépassera pas le montant maximal de \_\_\_\_\_ dollars (\_\_\_\_\_ \$). Le montant de cette lettre sera payable sans que nous cherchions à vérifier les termes de l'entente vous donnant le droit de faire votre demande et sans donner suite à toute réclamation du proposant.

Les dispositions de la présente lettre de garantie décrivent toutes les modalités de notre engagement.

Toute correspondance ou demande devra être adressée par écrit à (succursale de la banque ou la caisse populaire où l'encaissement peut être demandé, qui doit être située sur le territoire de la Ville de Montréal) et devra faire référence à notre lettre de garantie irrévocable et inconditionnelle numéro \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Signataire autorisé



Montréal, le 25 novembre 2013

**Ville de Montréal**  
Direction de l'habitation  
303, rue Notre-Dame Est, 4<sup>e</sup> étage  
Montréal, Québec  
H2Y 3Y8

À l'attention de Mme Danielle Cécile, Directrice

**OBJET :** Engagements relatifs à la **Stratégie d'inclusion de logements sociaux dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal** - projet de construction de logements sur le site Transcontinental dans l'arrondissement de Villeray St-Michel Parc-Extension.

---

La soussignée, Imprimeries Transcontinental Inc., est propriétaire d'un immeuble situé dans l'arrondissement Villeray St-Michel Parc-Extension avec bâtiments y érigés portant les numéros 65 et 95, rue de Castelnau ouest, Montréal, Québec, H2R 2W3, connu et désigné comme étant le lot 2 589 396 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, (ci-après nommée la « **Propriété** »).

Thibault, Messier, Savard et Associés inc. et 9227-7797 Québec inc. (« **DevMcGill** ») (ci-après nommées conjointement les « **Promoteurs** ») ont conclu une promesse d'achat en bonne et due forme avec les soussignés relativement à la Propriété.

Les Promoteurs souhaitent réaliser un projet (ci-après nommé le « **Projet** ») tel que démontré sur un plan de développement préparé par le Groupe IBI DAA inc. et intitulé « *Ateliers Castelnau* », dont copie est jointe en Annexe 1.

Le Projet, pour se réaliser, doit être autorisé par le Conseil d'arrondissement et une demande de modification d'usage doit être soumise au Conseil municipal en vertu de l'article 89.3 de la *Charte de la Ville de Montréal*. De plus, le Projet, pour se réaliser, nécessite l'adoption par le Conseil municipal d'un règlement en vertu de l'article 89.3 de la *Charte de la Ville de Montréal*, visant notamment à autoriser l'usage « *Habitation* ».

Le Projet est soumis à la « *Stratégie d'inclusion de logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels de la Ville de Montréal* » et les Promoteurs ont consenti à en satisfaire les objectifs en s'engageant envers la Ville de Montréal à ce que le Projet comporte une proportion de logements sociaux et communautaires. À cette fin, les Promoteurs se sont engagés envers la Ville de Montréal à céder la partie de lot identifiée





• TRANSCONTINENTAL

comme Logements socio-communautaires sur le plan joint en Annexe 1 localisée sur la Propriété (ci-après nommé le « **Lot social** ») mesurant environ 1806 m<sup>2</sup>, pour un prix de 748 000 \$ à un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation (ci-après nommé l' « **Organisme** ») désigné par le Directeur de l'habitation de la Ville de Montréal.

Dans l'éventualité où les Promoteurs n'achètent pas la Propriété et que le Conseil d'arrondissement de Villeray St-Michel Parc-Extension et le Conseil municipal de la Ville de Montréal adoptent les modifications réglementaires précédemment mentionnées, les soussignées s'engagent irrévocablement à céder le Lot Social dans les 18 mois suivant l'adoption des modifications réglementaires à la Ville de Montréal ou à un organisme désigné par celle-ci, au choix de la Ville, pour un prix de 748 000 \$, afin que le projet social puisse être réalisé.

Si les Promoteurs achètent la Propriété tel qu'établi à la promesse d'achat signée avec les soussignées, la présente lettre d'engagement sera nulle et de nul effet, et les soussignées seront libérées et n'auront plus aucune obligation envers la Ville de Montréal aux termes de la présente lettre.

**TRANSCONTINENTAL INC.**

Par :

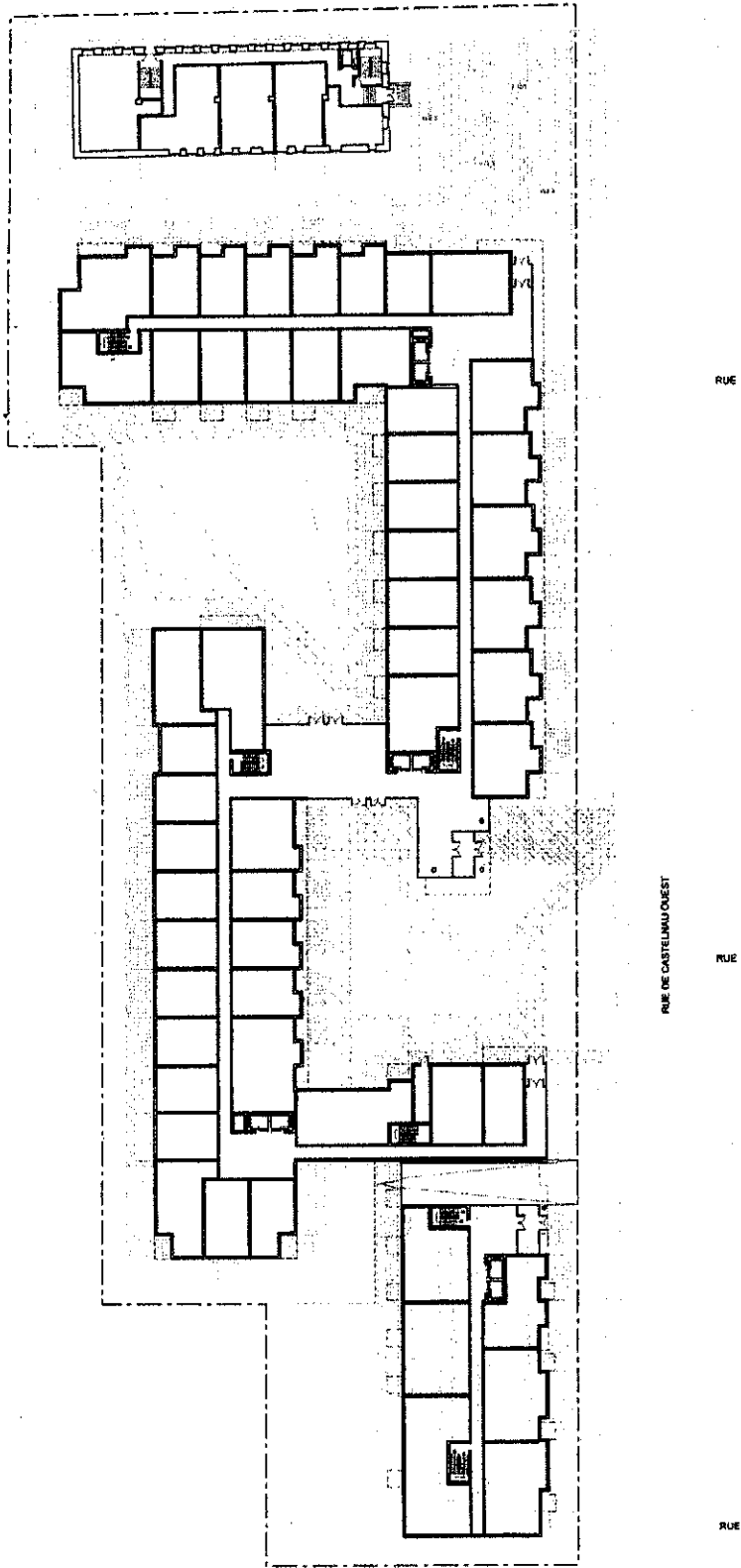
Par :

**IMPRIMERIES TRANSCONTINENTAL INC.**

Par :

Par :

# Annexe 1 : Plan de développement



- LODGEANT SOCIO-COMMUNAUTAIRE
- ANCIENS ATELIERS ESPRORNET D
- NOUVELLES CONSTRUCTIONS
- CONDOMINIUMS



PLAN SEZ-DE-CHAUSSEE

**EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME DU PROCÈS-VERBAL DE LA RÉUNION DU  
CONSEIL D'ADMINISTRATION DE TRANSCONTINENTAL INC. (la « Société »).**

---

**« Résolution omnibus »**

**ATTENDU** que dans le cours normal de ses affaires la Société doit intervenir, signer ou prendre acte de divers documents;

**ATTENDU** qu'il est opportun et dans l'intérêt de la Société d'autoriser les administrateurs et dirigeants de la Société à intervenir, signer ou prendre acte de tout document nécessaire ou utile requis dans le cours normal de ses affaires;

**IL EST RÉSOLU :**

**QUE** tout contrat, convention, acte, entente, résolution, engagement, obligation, débenture, bail ou sous-bail d'une contrepartie de moins de 25 millions de dollars, quittance, mainlevée avec ou sans contrepartie, contrat de change et opération de couverture, servitude, soumission, subvention, représentation auprès de toute autorité gouvernementale, indemnisation, acquisition ou disposition d'éléments d'actif d'une valeur de moins de 10 millions de dollars, opération de financement de moins de 10 millions de dollars, contrat avec un client incluant un boni de signature d'une valeur totale de moins de 10 millions de dollars ou qui n'a pas de boni de signature et, dans ces deux cas, dont la valeur est de moins de 150 millions de dollars globalement et de moins de 10 millions de dollars par année, offre de services, entente de confidentialité, non-concurrence ou de non-sollicitation, réorganisation, fusion, liquidation et dissolution de ses filiales, souscription, vente, achat pour annulation et rachat d'actions de ses filiales, ou tout autre écrit ou document, devant être signé par la Société, pourra être signé au nom de la Société par deux administrateurs ou deux dirigeants de la Société ou par un administrateur et un dirigeant de la Société ou tel que déterminé par le conseil d'administration de temps à autre, telle autorisation pouvant être générale ou se limiter à des cas particuliers et sans limiter la généralité de ce qui précède, la signature de tout document constatant l'approbation de deux administrateurs ou deux dirigeants ou d'un administrateur et un dirigeant de façon concluante, sera suffisante pour lier la Société sans autre autorisation ou formalité. »

\*\*\*\*\*

Je soussignée, Christine Desaulniers, chef de la direction des affaires juridiques et secrétaire de la Société, atteste par les présentes que ce qui précède constitue une copie certifiée conforme d'une résolution du conseil d'administration de la Société adoptée lors d'une réunion tenue le 8 décembre 2010 et que cette résolution est, en date des présentes, en vigueur, sans modification.

DATÉ du 25 novembre 2013.



Christine Desaulniers

Chef de la direction des affaires juridiques et secrétaire de la Société


**TRANSCONTINENTAL INC.**

**LISTE DES DIRIGEANTS**

Je, soussignée, secrétaire de Transcontinental inc., certifie par les présentes que les personnes nommées ci-dessous sont les dirigeants.

<b>Noms</b>	<b>Titres</b>
François Olivier	Président et chef de la direction
Edward John Markle	Président, TC Media
Brian Reid	Président, TC Imprimeries Transcontinental
Nelson Gentiletti	Chef de la direction financière et du développement de la Société
André Bolduc	Directeur de la vérification interne
Philippe Bonin	Trésorier
Isabelle Côté	Contrôleur de la Société
Christine Desaulniers	Chef de la direction des affaires juridiques, et secrétaire de la Société
Benoît Guilbault	Chef des technologies de l'information
Isabelle Lamarre	Chef adjointe des affaires juridiques et secrétaire adjointe de la Société
Katya Laviolette	Chef de la direction des ressources humaines
Donald LeCavalier	Vice-président aux finances
Brigitte Lépine	Vice-présidente à l'innovation et à la stratégie
Martin Longchamps	Vice-président aux fusions et acquisitions
Jennifer F. McCaughey	Directrice principale aux relations avec les investisseurs et aux communications externes de la Société
Sylvain Morissette	Chef de la direction des communications

Fait le 25 novembre 2013.

  
Christine Desaulniers,  
Chef de la direction des affaires juridiques,  
et secrétaire de la Société

**COPIE CERTIFIÉE CONFORME D'UNE RÉOLUTION DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION D'IMPRIMERIES TRANSCONTINENTAL INC. (la  
« Société »)**

---

**« VENTE D'IMMEUBLE »**

**ATTENDU QUE** la Société est propriétaire d'un immeuble situé dans l'arrondissement Villeray St-Michel Parc-Extension avec bâtiments y érigés portant les numéros 65 et 95, rue de Castelnau ouest, Montréal, Québec, H2R 2W3, connu et désigné comme étant le lot 2 589 396 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, (ci-après nommée la « **Propriété** »);

**ATTENDU QUE** Thibault, Messier, Savard et Associés inc. et 9227-7797 Québec inc. (« **DevMcGill** ») (ci-après nommées conjointement les « **Promoteurs** ») ont conclu une promesse d'achat en bonne et due forme avec la Société et Transcontinental inc. relativement à la Propriété;

**ATTENDU QUE** les Promoteurs souhaitent réaliser un projet immobilier (ci-après nommé le « **Projet** »), lequel doit être autorisé, notamment, par le Conseil d'arrondissement et le Conseil municipal de la Ville de Montréal;

**ATTENDU QUE**, dans le cadre de l'obtention des autorisations précitées les Promoteurs se sont engagés envers la Ville de Montréal à ce que le Projet comporte une proportion de logements sociaux et communautaires et, à cette fin, les Promoteurs se sont engagés envers la Ville de Montréal à céder une partie de lot comme Logements socio-communautaires (ci-après nommé le « **Lot social** ») mesurant environ 1806 m<sup>2</sup>, pour un prix de 748 000 \$ à un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation (ci-après nommé l'« **Organisme** ») désigné par le Directeur de l'habitation de la Ville de Montréal;

**IL EST UNANIMEMENT RÉSOLU :**

**QUE**, dans l'éventualité où les Promoteurs n'achètent pas la Propriété et que le Conseil d'arrondissement de Villeray St-Michel Parc-Extension et le Conseil municipal de la Ville de Montréal adoptent les modifications réglementaires précédemment mentionnées, la Société soit, et elle est, par les présentes autorisée à céder le Lot Social dans les 18 mois suivant l'adoption des modifications réglementaires à la Ville de Montréal ou à un organisme désigné par celle-ci, au choix de la Ville, pour un prix de 748 000 \$;

**QUE** la Société soit et elle est, par les présentes autorisée à signer une lettre en faveur de la Ville de Montréal donnant effet à la présente résolution; et

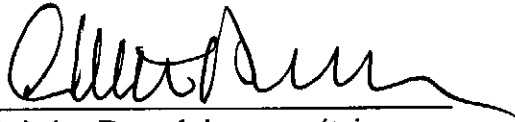
**QUE** tout administrateur ou tout dirigeant de la Société, agissant seul, soit et il est, par les présentes autorisé, pour et au nom de la Société, à signer et à exécuter, tout document et à y apporter toute modification jugée utile, opportune ou nécessaire, la signature de tout document par un administrateur ou un dirigeant de la Société étant une preuve concluante de

son autorisation par le conseil d'administration de la Société aux fins de donner effet à la présente résolution.»

\*\*\*\*\*

Je soussignée, Christine Desaulniers, secrétaire de la Société, atteste par les présentes que ce qui précède constitue une copie certifiée conforme d'une résolution du conseil d'administration de la Société adoptée en date du 25 novembre 2013 et que cette résolution est, en date des présentes, en pleine force et vigueur, sans modification.

DATÉE du 25 novembre 2013.



Christine Desaulniers, secrétaire