

ACCORD DE DÉVELOPPEMENT

ENTRE: LA VILLE DE MONTRÉAL, dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal (Québec) H2Y 1C6, agissant et représentée aux présentes par Léon Laberge, greffier, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution du Conseil Municipal CO95 00212, adoptée à une assemblée tenue le 30 janvier 1995

ci-après nommée la "Ville"

ET: COMPAGNIE DE CHEMIN DE FER ST-LAURENT ET HUDSON LIMITÉE, personne morale constituée sous l'autorité de la Loi sur les sociétés par actions dont l'adresse principale est au 910, rue Peel, suite 300, Montréal (Québec), H3C 3E4, agissant et représentée aux présentes par J.J. Côté, président, et Jean-Claude Paré, assistant-secrétaire, autorisés en vertu du règlement 5.01 des règlements généraux de la société

ci-après nommée le "Promoteur"

PRÉAMBULE:

Le présent accord de développement constate la volonté des parties de s'entendre sur une démarche de développement du site des anciens Ateliers Angus.

ATTENDU que le Promoteur est propriétaire des terrains identifiés comme les anciens Ateliers Angus situés dans la Ville de Montréal tels que délimités au plan ci-joint en Annexe "A" (le "Site");

ATTENDU que la Ville a adopté le Règlement 95-057 (le "Règlement 95-057") portant approbation d'un projet de construction et d'occupation sur le terrain des anciens Ateliers Angus situés au nord de la rue Rachel, entre le boulevard St-Michel à l'est et les voies ferrées de CP à l'ouest, modifié par le Règlement 97-170 et le Règlement 98-021, copie desdits règlements est ci-jointe en Annexe "B";

ATTENDU que le Promoteur est disposé à procéder au développement immobilier (le Projet) du Site;

ATTENDU que le Site comporte trois parties dont une première est affectée à des fins de développement résidentiel (la "Portion Résidentielle"), la seconde, à des fins industrielles (la "Portion Industrielle") et la troisième, à des fins commerciales (la "Portion Commerciale"), telles parties étant toutes trois délimitées sur le plan joint en Annexe "A";

ATTENDU qu'il est dans l'intérêt des parties que le Promoteur procède à la réalisation du Projet;

ATTENDU que la Ville et le Promoteur désirent par la présente établir les principes qui régiront leurs relations quant à la réalisation du Projet, notamment en ce qui concerne la séquence de développement du Projet, les travaux d'infrastructures et d'aménagement des parcs, ainsi que la cession des rues, ouvrages et parcs à la Ville;

ATTENDU que le Promoteur a fait préparer un plan directeur des infrastructures qui a été remis à la Ville pour servir de base à l'élaboration par cette dernière du Plan Directeur des infrastructures du Site;

ATTENDU que le projet de développement se réalisera en plusieurs phases et qu'il importe de convenir de la séquence des phases de développement ainsi que des conditions et modalités de réalisation des infrastructures pour chaque phase;

ATTENDU que le Promoteur a fait réaliser les études environnementales requises et a obtenu du ministère de l'Environnement et de la Faune (le "MEF") un certificat d'autorisation pour la restauration des sols du Site;

En conséquence, les parties conviennent de ce qui suit, le préambule faisant partie intégrante des présentes:

SECTION I: ENGAGEMENTS GÉNÉRAUX

1. PLAN D'EXÉCUTION PAR PHASES

1.1. Élaboration et révision du Plan d'exécution par phases

Le Promoteur soumet à la Ville une planification d'ensemble de son projet sous forme de plan d'exécution par phases joint aux présentes comme Annexe "C".

Ce plan d'exécution par phases a été élaboré par le Promoteur en tenant compte des paramètres suivants:

- l'évolution du marché résidentiel et la volonté du Promoteur d'offrir des produits diversifiés répondant à différents segments de ce marché;
- la séquence de drainage du site telle que montrée au plan joint en Annexe "D" (ce plan traduit les contraintes de drainage du site, le fait que certains travaux sont prérequis à d'autres ainsi que le fait que certains travaux en rendent d'autres nécessaires, ce plan pouvant faire l'objet de modifications ultérieures à la signature des présentes, si ces modifications sont exigées par le MEF);
- le programme de restauration des sols du Promoteur;
- l'incidence de la réalisation de travaux d'infrastructures desservant d'autres portions du Site (Portions industrielle et commerciale) dont notamment la réalisation des rues Molson et William-Tremblay.

Une phase de développement doit minimalement porter sur un tronçon de rue, c'est-à-dire d'une intersection à une autre.

Ce plan d'exécution par phases sert à la préparation par la Ville du Programme Triennal d'Immobilisations (le "PTI") tel que prévu à l'article 2 et peut être révisé chaque année en tenant compte des paramètres qui ont prévalu à son élaboration.

Si le Promoteur désire réviser le Plan d'exécution par phases, il devra déposer le plan révisé au plus tard le 1er septembre de l'année qui précède celle au cours de laquelle seront réalisés les travaux concernés de manière à ce que la Ville puisse le cas échéant apporter les ajustements au PTI.

Si la séquence des phases de développement ne respecte pas la séquence de drainage, le Promoteur devra assumer sa contribution aux coûts des prérequis tel que le prévoit l'article 3.4. Si la révision des phases occasionne des travaux ou des coûts additionnels non prévus dans la planification d'ensemble, la Ville ne peut s'engager à réaliser les travaux que si les crédits additionnels requis sont octroyés par le Conseil municipal suivant les procédures en vigueur.

1.2. Construction des rues Molson, William-Tremblay et St-Michel

La Ville entreprendra les travaux de réalisation des rues Molson, William-Tremblay et St-Michel

dans le cadre du Programme tripartite de rénovation des infrastructures urbaines (PTRIU). Le Promoteur s'engage à céder les emprises de ces rues à la Ville ainsi que la portion de terrain lui appartenant montrée par une trame ombragée à l'Annexe "A", cette dernière portion de terrain étant requise aux fins d'un échange de terrain rendu nécessaire pour permettre le prolongement de la rue Molson jusqu'au Boulevard Saint-Joseph le tout, sans indemnité aucune. Le Promoteur s'engage à procéder à la restauration des sols, selon la section II des présentes, dans les emprises des rues et à les céder à la Ville suivant l'échéancier établi par cette dernière.

1.3. Niveaux projetés du site

Sous réserve des dispositions de l'article 10.3 des présentes relativement aux niveaux des emprises de rues de la phase I, le Promoteur devra faire en sorte que les niveaux des sols après développement soient conformes à ce que prévoit le plan des niveaux projetés du Site joint en Annexe "E" aux présentes.

2. CRÉDITS REQUIS

Pour l'année 1998, la Ville affecte au PTI 1998-2000 à la réalisation des infrastructures du Projet la somme nette de 2 586 000 \$.

Sous réserve de l'obtention des approbations ultérieures requises en temps opportun selon les procédures usuelles en vigueur à la Ville, la Ville prévoit affecter au PTI 1998-2000 à la réalisation des infrastructures du Site pour les années 1999 et 2000, la somme nette de 5 625 000 \$ répartie comme suit pour ces deux années:

1999:	3 593 000 \$
2000:	2 032 000 \$

Nonobstant le paragraphe 3.4, la Ville pourra affecter ces montants à d'autres fins si le Promoteur n'a pas donné à la Ville un avis écrit de son intention de développer une phase de son Projet avant le 1^{er} juillet de chaque année, ledit avis ayant été donné pour l'année 1998.

De même, pour toute phase ultérieure, la Ville prévoit sous réserve du respect des procédures en vigueur pourvoir à la réalisation des infrastructures, des parcs et de la place publique requis par le Projet.

Le Promoteur, par les présentes, renonce à toute réclamation, de quelque nature que ce soit, contre la Ville si lesdites approbations ultérieures n'étaient pas données par les instances compétentes de la Ville ou par toute autre instance, le cas échéant, ayant compétence en la matière et ce, pour quelque raison que ce soit.

3. TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES

3.1. Plan Directeur des infrastructures

La Ville prépare le Plan directeur des infrastructures du site Angus.

3.2. Plans et devis par phase

La Ville prépare les plans et devis d'ingénierie des travaux d'infrastructures prévus pour chaque phase.

3.3. Financement des travaux d'infrastructures

Dans la Portion Résidentielle, le financement des infrastructures se fera conformément aux dispositions de "*La politique de financement des infrastructures municipales dans les nouveaux développements résidentiels*", sous réserve que cette politique soit modifiée ultérieurement par la Ville, auquel cas la nouvelle politique en résultant sera appliquée. La politique, adoptée et modifiée par les résolutions du Conseil jointes en Annexe "F", prévoit, entre autres:

- que le Promoteur doit payer comptant sa contribution aux coûts des travaux d'aqueduc et d'égout, selon la proportion du nombre de mètres de front des terrains à desservir et selon les taux de cotisation en vigueur dans l'année où les travaux sont effectués;
- que les travaux de pavage, de trottoirs et/ou bordures et d'éclairage seront répartis entre les riverains, via l'imposition de taxes d'améliorations locales amorties sur vingt ans. Ces taxes seront calculées selon la proportion du nombre de mètres de front des terrains desservis et selon les taux de cotisation en vigueur dans l'année où les travaux seront effectués;
- que les taux de cotisation, pour chaque type de travaux, sont établis annuellement par le Conseil municipal.

Dans les Portions Industrielle et Commerciale, les contributions aux coûts des travaux d'aqueduc, d'égout, de pavage, de trottoirs et/ou bordures et d'éclairage seront répartis entre les riverains, via l'imposition de taxes d'améliorations locales amorties sur vingt ans. Ces taxes seront calculées selon la proportion du nombre de mètres de front des terrains desservis et selon les taux de cotisation en vigueur dans l'année où les travaux seront effectués.

3.4. Aqueduc et égouts

La Ville livrera les infrastructures d'aqueduc et d'égout suivant le plan des phases joint à l'Annexe "C" ou tel qu'il peut être modifié selon les dispositions des présentes.

Afin d'obtenir les infrastructures desservant une phase et sous réserve de l'article 2, le promoteur devra en faire la demande écrite à la Ville. Le Promoteur devra prévoir un délai d'environ six (6) mois entre le dépôt de sa demande et le début des travaux sous réserve de l'échéancier prévu à l'article 4 des présentes.

Au moment où il en fait la demande, le Promoteur devra payer sa contribution aux coûts des infrastructures qui seront construites en regard de la phase concernée conformément à ce qui précède.

Si, suite à une demande du Promoteur pour l'installation d'infrastructures en regard d'une phase de son projet et que, pour des considérations techniques dont l'appréciation relève de la discrétion de la Ville, cette dernière doit construire des infrastructures en front de parcelles qui ne seraient pas incluses dans la phase concernée, le Promoteur paiera sa contribution aux coûts de telles infrastructures à la Ville dès que celle-ci lui en fera la demande comme si ces parcelles étaient comprises dans la phase concernée.

3.5. Pavage et trottoirs

Les travaux de pavage, trottoirs et bordures ainsi que d'éclairage seront, conformément à la politique de financement des infrastructures dans les nouveaux secteurs résidentiels, entrepris par la Ville sur les rues desservies dès que quatre-vingt pour cent (80%) de toutes les parcelles bordant ces rues auront été construites. On entend par "parcelles construites" lorsque la construction des bâtiments qui y est prévue sera entièrement terminée.

3.6. Services publics

Tous les coûts de raccordement relatifs aux différents services publics (électricité, téléphone, gaz...) seront à la charge du Promoteur.

4. TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES RÉALISÉS EN 1998

La Ville s'engage à réaliser en 1998, selon l'échéancier montré en Annexe "G" des présentes, les travaux d'infrastructures suivants, le certificat du Directeur des finances de la Ville ayant été émis au soutien de cet engagement conformément à l'article 718 de la Charte de la Ville:

- la construction d'égouts combinés et de conduites d'eau secondaires dans les rues ci-après décrites:
 - i) 10^e Avenue, de la rue William-Tremblay à l'avenue du Mont-Royal;
 - ii) Croissant "A", de 10^e Avenue à 10^e Avenue
 - iii) Croissant "B", de 10^e Avenue à 10^e Avenue
 - iv) Avenue du Mont-Royal, de la 10^e Avenue au boulevard St-Michel

- la construction d'égouts combinés, de conduites d'eau secondaires, de pavages, trottoirs, conduits et lampadaires dans les rues ci-après décrites:
 - i) 4^e Avenue, de la rue Rachel à la rue William-Tremblay
 - ii) Avenue du Midway, de la rue Rachel à la rue William-Tremblay
 - iii) Rue William-Tremblay, de la rue Molson à la 4^e Avenue
 - iv) Rue William-Tremblay, de la 4^e Avenue au boulevard St-Michel, là où requis.

- la construction d'un égout combiné et d'une conduite d'eau secondaire dans la rue Molson, de la rue Rachel au boulevard St-Joseph.

5. CESSION DES EMPRISES DES RUES

Les rues ou ruelles à construire sur le Site par la Ville deviennent, sans indemnité au Promoteur, des rues ou ruelles publiques et deviennent propriété de la Ville conformément à l'article 610a de la charte de la Ville.

La Ville ne procédera à aucun appel d'offres pour les travaux demandés à l'article 3.4. tant que le plan d'opération cadastrale montrant les rues concernées n'aura pas été accepté par le Service des permis et inspection de la Ville et transmis pour approbation au Gouvernement du Québec.

La Ville n'approuvera l'opération cadastrale que lorsque la restauration des sols aura été faite dans le respect des conditions du certificat du MEF, et selon les dispositions de la section II des présentes intitulée Restauration des sols. Nonobstant ce qui précède, la Ville pourra approuver l'opération cadastrale avant que la restauration des sols ait été complétée pour les rues comprises dans les phases I et II des travaux réalisés en 1998, tels que montrés au plan joint aux présentes en Annexe "G".

Les infrastructures municipales construites par la Ville demeurent en tout temps la propriété de la Ville même si ces infrastructures sont incorporées au terrain du Promoteur. Le Promoteur renonce au bénéfice de l'accession sur lesdites infrastructures, cette renonciation étant faite en faveur de la Ville et il consent à cette dernière toutes les servitudes nécessaires à l'exercice de ce droit de propriété superficielle. Le Promoteur s'engage à signer tout document nécessaire à cette fin dans les trente (30) jours suivant la présentation d'un tel document par la Ville au Promoteur.

6. PARCS ET PLACE PUBLIQUE

6.1. Cession

Le Promoteur s'engage à céder à la Ville sans indemnité les terrains montrés sur le plan joint comme Annexe "H". Les petits parcs seront cédés une fois leur aménagement complété; le grand parc, dès que les travaux de restauration des sols le touchant auront été complétés et quant au square, à la demande de la Ville.

De plus, le Promoteur s'engage à céder une servitude pour l'utilisation d'une emprise à des fins de sentier polyvalent en regard des terrains montrés sur le plan joint comme Annexe "H".

Les cessions prévues au présent article satisferont l'exigence de cession de terrains pour des fins de parcs prévue à l'article 610b de la charte sans qu'il soit nécessaire que les terrains cédés à chaque phase constituent dix pour cent (10 %) de la superficie de chacune d'elles. Cependant, s'il s'avérait, lors de la dernière opération cadastrale, que le pourcentage de la superficie des terrains cédés à des fins de parc n'atteignait pas dix pour cent (10%) conformément au règlement sur les opérations cadastrales (RRVM c. 0-1), le Promoteur s'engage à payer à la Ville, lors de cette opération, une somme équivalant à dix pour cent (10 %) de la valeur réelle du terrain qui autrement aurait dû être cédé pour atteindre ce pourcentage de dix pour cent (10 %).

6.2. Aménagement des parcs

Le Promoteur s'engage à aménager à ses frais les petits parcs compris dans la phase I du Projet, telle que montrée au plan joint en Annexe "C" suivant les plans et devis d'aménagement qu'il aura fait préparés à ses frais conformément au programme d'aménagement fourni par la Ville. Lesdits plans et devis devront également être préparés conformément aux normes et pratiques en vigueur à la Ville et être approuvés par le Directeur du Service des parcs, jardins et espaces verts avant le début des travaux d'aménagement.

Quant aux autres petits parcs du Projet, le Promoteur s'engage aussi à les aménager à ses frais mais suivant les plans et devis que la Ville aura préparés après consultation avec le Promoteur. Afin d'obtenir lesdits plans et devis, le Promoteur devra en faire la demande écrite à la Ville et celui-ci devra compter un délai d'environ huit (8) mois entre le dépôt de sa demande et la transmission par la Ville des plans et devis.

Les parties conviennent que les coûts d'aménagement seront de l'ordre de 50\$/m² pour la première phase et seront augmentés chaque année de l'Indice des prix de la consommation pour la région de Montréal établi par Statistique Canada pour l'année précédant immédiatement telle augmentation.

La Ville s'engage à aménager le grand parc en y implantant notamment les différents terrains et équipements sportifs requis par la population du secteur et du Projet.

La Ville s'engage à aménager le square situé devant le locoshop et le bâtiment administratif.

La Ville s'engage à aménager le sentier polyvalent empruntant le sommet du talus ainsi que les accès à ce sentier, ces terrains faisant l'objet de la servitude en faveur de la Ville.

Ces derniers engagements sont pris sous réserve de la disponibilité des crédits requis et conformément à l'article 2 des présentes.

7. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

La Ville et le Promoteur conviennent de collaborer au développement et à la mise en oeuvre d'un

projet d'aménagement du domaine public qui traduit la hiérarchie des voies du Projet et assure l'harmonisation des interventions d'aménagement du domaine public et du domaine privé.

8. DÉNOMINATION DES RUES, PARCS ET PLACES PUBLIQUES

Le Promoteur sera invité par la Ville à suggérer des dénominations à l'égard des rues, parcs et place publique qui seront soumises à la considération de la Commission de toponymie de la Ville. La Ville décidera, suivant les procédures en vigueur, des dénominations qui seront retenues.

SECTION II - RESTAURATION DU TERRAIN

9. DOCUMENTS LIVRÉS PAR LA CUM ET LE MEF

Les documents suivants présentés en Annexe "I", et livrés par la CUM et le MEF relativement aux travaux de restauration du site des Ateliers Angus font parties intégrante de la présente:

- le permis de la CUM;
- le certificat d'autorisation du MEF;
- la convention relative au site des Ateliers Angus entre le MEF et le Promoteur.

10. ENGAGEMENTS DU PROMOTEUR

Le Promoteur s'engage à respecter les exigences suivantes:

10.1. Restauration des emprises de rues

10.1.1. Zone résidentielle

Le Promoteur s'engage à restaurer les emprises de rues situées en zone résidentielle cédées en vertu de l'article 5 des présentes en-dessous des critères B de la *Politique de réhabilitation des terrains contaminés du MEF* et à se conformer aux exigences du certificat d'autorisation du MEF.

10.1.2. Zones industrielle et commerciale

Le Promoteur s'engage à restaurer les emprises de rues situées en zones industrielle et commerciale cédées en vertu de l'article 5 des présentes en-dessous des critères C de la *Politique de réhabilitation des terrains contaminés du MEF*, à se conformer aux exigences du certificat d'autorisation du MEF et à y enlever les déchets solides, au sens du règlement sur les déchets solides (R.R.Q. Q-2 r 14), les matières dangereuses, au sens du règlement sur les matières dangereuses (R.R.Q. Q-2 r.15.2) et les déchets spéciaux.

10.2. Remblayage des emprises de rues

Suite à la restauration du terrain, le Promoteur procédera au remblayage des emprises de rues jusqu'au niveau du terrain actuel avec des sols en place, non putrescibles, ou des matériaux recyclés conformes à l'article 10.9. Les remblais devront être mis en place par couches successives n'excédant pas 300 mm d'épaisseur et compactés à au

moins quatre-vingt-dix pour cent (90 %) de la densité maximum du Proctor modifié, selon la norme ASTM D 1557. Le Promoteur fournira dans ses rapports de réhabilitation des terrains les résultats du contrôle qualitatif des matériaux et de leur mise en place qui devra être réalisé selon les règles de l'art.

Le Promoteur a la responsabilité de maintenir les emprises de rues exemptes d'accumulation d'eau jusqu'à leur cession à la Ville. Les sols de remblayage devront respecter en zone résidentielle les critères B et en zone industrielle ou commerciale les critères C de la *Politique de réhabilitation des terrains contaminés du MEF*.

10.3. Emprises de rues de la phase I

Les emprises de rues de la Phase I des travaux de la Ville réalisés en 1998, tel que montré sur le plan joint en Annexe "G", seront remises à la Ville à un niveau d'environ 800 mm sous le niveau final projeté des rues. L'emprise des rues sera laissée à ce niveau lors de la cession des rues à la Ville.

Le Promoteur assurera un drainage efficace des lieux. Les travaux du Promoteur devront entre autres être réalisés de façon à ne pas remanier les matériaux d'assise des chaussées.

10.4. Restauration et remblayage des petits parcs et du square

Le Promoteur s'engage à restaurer les petits parcs et le square cédés à la Ville en vertu de l'article 6 des présentes en-dessous des critères B de la *Politique de réhabilitation des terrains contaminés du MEF* et à se conformer aux exigences du certificat d'autorisation. Les niveaux de ces parcs et square ne seront pas supérieurs aux niveaux finaux des trottoirs avoisinants autrement que pour assurer le drainage.

10.5. Recouvrement du grand parc central

Le grand parc central cédé à la Ville en vertu de l'article 6 sera remis à la Ville selon les termes et conditions du certificat d'autorisation du MEF et de la convention intervenue entre le Promoteur et le MEF quant à l'épaisseur et à la qualité des matériaux de recouvrement. Les niveaux du parc ne seront pas supérieurs aux niveaux finaux des trottoirs avoisinants autrement que pour assurer le drainage du terrain.

De plus de manière à faciliter l'implantation de végétaux, les sols de remblayage devront être constitués de sols naturels ne comprenant pas une proportion de pierres, réparties uniformément, supérieure à cinquante pour cent (50 %) en volume et d'une grosseur maximale de 150 mm. Sous ce recouvrement, des matériaux recyclés conformes aux dispositions du premier alinéa de l'article 10.9 des présentes avec une granulométrie étalée et une dimension maximale de 300 mm seront mis en place par le Promoteur par couche n'excédant pas une épaisseur de 300 mm et compactés, à chaque couche, au moyen de quatre (4) passes d'un tracteur à chenilles d'un poids minimum de 30 tonnes. Ces matériaux recyclés seront déposés par le Promoteur sur une épaisseur maximale de 600 mm.

Tous les sols de remblayage devront être compactés à au moins quatre-vingt-dix pour cent (90 %) de la densité maximum du Proctor modifié, selon la norme ASTM D 1557, par couches successives n'excédant pas 300 mm d'épaisseur.

10.6. Démantèlement des infrastructures existantes

Le Promoteur enlèvera les infrastructures existantes (fondations de béton, pieux, tunnels, conduites diverses, etc.) rencontrées lors des travaux de restauration qu'il entreprendra aux termes des présentes.

Pendant la période de construction des infrastructures et des rues par la Ville, le Promoteur défraiera entièrement le coût additionnel engendré par l'enlèvement de toutes infrastructures existantes, dans les tranchées effectuées dans les emprises de rues, non montrées aux plans fournis par le Promoteur à la Ville, lequel enlèvement devra être nécessaire à la réalisation des travaux d'infrastructures de cette dernière.

De plus, pendant toute la période de réalisation du Projet, le Promoteur demeurera entièrement responsable du coût engendré par l'enlèvement de toute infrastructure ainsi que le remplissage ou le murage d'une conduite ou d'un tunnel situé dans une emprise de rue, à l'extérieur des tranchées mentionnées à l'alinéa précédent, que cette conduite ou ce tunnel ait été montré ou non auxdits plans fournis par le Promoteur à la Ville, si la subsistance de telles infrastructures dans l'emprise de rue peut être préjudiciable à l'intégrité des ouvrages de la Ville.

Tous les réservoirs devront être enlevés des emprises de rues ainsi que des parcs.

10.7. Eaux souterraines contaminées

Si, pendant la période de construction des infrastructures souterraines et des rues, il y avait contamination de nature organique des eaux, au-delà des concentrations permises par la CUM, s'écoulant dans les emprises de rues et que la source de cette contamination provenait du site, le Promoteur s'engage, à ses frais, à corriger cette situation de façon définitive pour enrayer tel écoulement.

10.8. Déblais provenant des travaux d'infrastructures de la Ville

Le Promoteur prendra en charge tous les sols d'excavation provenant des travaux de la Ville pendant la période de construction des infrastructures souterraines et des rues. Ces matériaux seront transportés et déposés par les entrepreneurs de la Ville aux endroits indiqués par le Promoteur sur le site.

10.9. Matériaux recyclés

Les matériaux recyclés devront être exempts de contamination (notamment peinture et hydrocarbure), de matériaux putrescibles (notamment carton et bois), de métal et de béton bitumineux.

L'utilisation des matériaux recyclés est sujette à leur approbation préalable par la Ville sur la base notamment des résultats d'analyses et d'essais qui seront effectués sur ces matériaux par le Promoteur.

10.10. Terrains non conformes aux engagements

Si, pendant la période de construction des rues et des infrastructures souterraines par la Ville, cette dernière constate que le Promoteur a manqué à ses engagements en vertu des articles 10.1, 10.2 ou des premier et quatrième alinéas de l'article 10.6 des présentes, le Promoteur devra assumer entièrement les coûts des travaux rendus nécessaires pour pallier le non-respect de ses engagements pourvu qu'il en a été avisé par la Ville et qu'il y ait consenti au préalable. Ce consentement, qui ne peut être refusé sans motif raisonnable, devra être donné au plus tard dans les douze (12) heures de l'avis de la Ville à défaut de quoi le Promoteur sera réputé avoir consenti auxdits travaux.

De même, aux fins de l'application des deuxième et troisième alinéas de l'article 10.6 des présentes, le Promoteur devra être avisé au préalable par la Ville des travaux d'enlèvement,

de remplissage ou de murage qui y sont prévus et y donner son consentement préalable et ce, selon les mêmes modalités qu'à l'alinéa précédent.

11. RAPPORTS DE RÉHABILITATION DES TERRAINS

À la fin des travaux de décontamination et de remblayage de chacune des phases prévues, le Promoteur doit remettre à la Ville un rapport montrant que les travaux de réhabilitation de ladite phase ont été faits conformément au permis de la CUM et au certificat d'autorisation du MEF ainsi qu'aux exigences du présent accord de développement.

L'approbation des travaux de réhabilitation des emprises des rues et des parcs, pour les fins de cession de ces terrains à la Ville, se fera à partir des résultats présents dans ces rapports. Tous les résultats du contrôle qualitatif des matériaux de remblayage des emprises de rues, des parcs et du square ainsi que de leur mise en place devront apparaître dans ces rapports.

12. COLLABORATION RELATIVE AUX TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES

La Ville collaborera avec le Promoteur à l'intégration des travaux de restauration des sols avec les travaux d'infrastructures, notamment et sous réserve des évaluations qui seront faites des possibilités, en ce qui concerne les matériaux de remblai et déblai des parcs et des rues de même que des fondations du bâtiment enfouies dans le site.

13. RÉUNIONS DE CHANTIER

Le Promoteur s'engage à permettre à un représentant de la Ville d'être présent à toutes les réunions de chantier relatives aux travaux de restauration du site ainsi qu'à remettre à la Ville les comptes rendus de toutes ces réunions.

SECTION III: DISPOSITIONS DIVERSES

14. LA FORCE MAJEURE

Par force majeure on entend notamment le cas fortuit, l'acte du Souverain, les grèves, lock-outs et autres troubles ouvriers, la guerre déclarée ou non, les émeutes et les troubles civils ou politiques, les cataclysmes naturels, tout autre événement semblable sur lequel une personne n'a aucun contrôle efficace ou auquel il est impossible d'adéquatement résister par des moyens normaux et usuels, tout changement législatif ou réglementaire incluant spécifiquement mais non exclusivement tout changement pouvant avoir pour effet d'empêcher la réalisation du Projet. De plus, cette expression comprend le fait pour le Promoteur de n'avoir pas obtenu en temps et lieu, à moins que cela ne résulte de son fait, les autorisations nécessaires des organismes auxquels il est fait référence dans le contexte de la présente entente.

Chaque fois qu'une des parties est empêchée par force majeure d'observer un délai quelconque prévu par les présentes, elle doit en donner avis écrit à l'autre partie, sans retard, en lui spécifiant sa nature exacte et tous les détails afférents à cette force majeure, y compris notamment le délai probable qui sera encouru en conséquence, dans les cas où il est prévu par la partie envoyant l'avis que ladite force majeure est de nature temporaire.

Tout délai entraîné par force majeure est ajouté à la période prévue à l'échéancier; de plus s'y ajoutera toute période de temps requise pour toute construction ou travaux que doit entreprendre le Promoteur, de telle façon que le début et la fin des travaux puissent respectivement s'adapter à l'industrie de la construction et à l'opportunité du Projet.

15. LA GARANTIE LÉGALE

Sous réserve des dispositions pertinentes de la section II intitulée Restauration des sols, toutes les cessions de terrains prévues par les présentes seront faites avec la garantie du droit de propriété seulement.

16. AUTORISATIONS ET PERMIS

La Ville s'engage à faire diligence dans l'émission de tout permis ou autorisation requis pour la réalisation du Projet dans la mesure où le Promoteur fournira en temps utile toutes les informations et documents requis par la Ville pour ce faire. De plus, il appartient à la Ville d'entreprendre toutes les démarches nécessaires pour obtenir du ministre des Affaires municipales ou de toutes autorités administratives ou législatives, s'il y a lieu, l'approbation du présent Accord de développement et de tout autre règlement ou résolution adopté par la Ville. Le Promoteur aura l'option et le privilège de collaborer avec la Ville à cet égard de façon à ce que les échéanciers du Promoteur puissent être respectés.

17. LES AVIS

Tout avis devant être donné en vertu de la présente sera considéré légalement donné, s'il est donné personnellement au destinataire ou envoyé par courrier recommandé ou transmis par voie électronique (auquel cas tout avis ainsi transmis sera confirmé par écrit, envoyé par courrier recommandé ou signifié personnellement), aux adresses suivantes:

pour la Ville:

VILLE DE MONTRÉAL
Bureau du Greffier
Hôtel de Ville - 275, rue Notre-Dame est
Montréal (Québec) - H2Y 1C6

télécopieur: (514) 872-5655

pour le Promoteur:

COMPAGNIE DE CHEMIN DE FER ST-LAURENT ET HUDSON LIMITÉE
910, rue Peel, suite 400
Case Postale 6042, Succ. A.
Montréal (Québec) - H3C 3E4

télécopieur: (514) 397-6399

ou à toute autre endroit situé dans le district judiciaire de Montréal que l'une ou l'autre des parties aura fait connaître à l'autre partie par avis écrit donné de la façon prévue ci-dessus.

Tout avis expédié par la poste sera considéré comme prenant effet le troisième (3^{ème}) jour ouvrable après la date de sa mise à la poste. Tout avis adressé par voie électronique sera présumé avoir été donné et reçu le jour suivant le jour de sa transmission. Si le jour suivant le jour de sa transmission est un jour non ouvrable, l'avis sera présumé avoir été donné et reçu le jour ouvrable suivant.

18. LES ANNEXES

Les parties déclarent et reconnaissent avoir dûment pris connaissance des annexes qui sont jointes

au présent Accord de développement et en font partie intégrante comme si y récitées au long.

ANNEXE "A"	PLAN DU SITE
ANNEXE "B"	RÈGLEMENTS 95-057, 97-170, 98-021
ANNEXE "C"	PLAN D'EXÉCUTION PAR PHASES
ANNEXE "D"	SÉQUENCE DE DRAINAGE DU SITE
ANNEXE "E"	PLAN DES NIVEAUX PROJÉTÉS DU SITE
ANNEXE "F"	RÉSOLUTIONS DU CONSEIL MUNICIPAL RELATIVES À LA POLITIQUE DE FINANCEMENT DES INFRASTRUCTURES DANS LES NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENITIELS
ANNEXE "G"	PLAN MONTRANT LES TRAVAUX D'INFRASTRUCTURES RÉALISÉS EN 1998
ANNEXE "H"	PLAN DES PARCS ET PLACES PUBLIQUES
ANNEXE "I"	DOCUMENTS RELATIFS À LA RESTAURATION DES SOLS

19. CESSIION DE L'ACCORD DE DÉVELOPPEMENT

Le Promoteur ne peut céder en tout ou en partie les droits et obligations prévus aux présent Accord de développement sans le consentement préalable du Comité exécutif de la Ville, lequel ne peut être refusé sans motif valable. La Ville disposera de soixante (60) jours, à compter de la réception par cette dernière d'une demande de cession écrite du Promoteur pour communiquer son refus et les raisons le motivant, à défaut de quoi la Ville sera présumée avoir acceptée ladite cession. Nonobstant ce qui précède, le Promoteur peut, sans obtenir de consentement, céder ses droits et obligations aux termes des présentes à:

- une personne ou autre entité qui est "affiliée" au Promoteur, tel que ce mot est défini dans la Loi canadienne sur les sociétés par actions, pourvu toutefois, que la Ville en soit préalablement avisée par écrit.

20. NOUVEAUX POUVOIRS

Les parties pourront revoir les termes des présentes advenant l'octroi à la Ville par les autorités compétentes de nouveaux pouvoirs en matière d'ententes relatives aux travaux municipaux.

21. INTERPRÉTATION

L'insertion des titres aux présentes est faite à des fins de référence seulement et n'en affecte aucunement l'interprétation.

22. LOIS APPLICABLES

Les présentes de même que tout autre document ou convention dont la signature est prévue en vertu des présentes seront régis et interprétés conformément aux lois de la province de Québec.

EN FOI DE QUOI LES PARTIES ONT SIGNÉ À _____ CE
_____ ème JOUR DE _____ 1998, EN LA VILLE DE
MONTRÉAL, PROVINCE DE QUÉBEC.

VILLE DE MONTRÉAL

par: _____

LE PROMOTEUR

par: _____

par: _____