

ACCORD-CADRE intervenu en date du • 2025

ENTRE : **VILLE DE MASCOUCHE**, une personne morale de droit public constituée et régie en vertu de la *Loi sur les cité et villes* (RLRQ c C-19), ayant son hôtel de ville et son domicile légal au 3034, chemin Sainte-Marie, Mascouche (Québec) J7K 1P1, et représentée aux présentes par son maire, Guillaume Tremblay, et sa greffière, Me Sandra De Cicco, dûment autorisés pour les fins des présentes tel qu'ils le déclarent;

(la « **Municipalité** »)

MISSION UNITAÎNÉS, un organisme à but non lucratif constitué sous la *Loi canadienne sur les organisations à but non lucratif* (L.C. 2009, chapitre 23) immatriculé au registre des entreprises (Québec) sous le numéro 1179324745, dont le siège social est situé au MZ400-1000, rue de la Gauchetière Ouest, Montréal (Québec), H3B 0A2, représenté par Caroline Sauriol, ing., présidente-directrice générale, dûment autorisée pour les fins des présentes tel qu'elle le déclare;

(l' « **Organisation** »)

ET : **OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE LA RIVE NORD**, personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), ayant l'un de ses sièges au 1309, boulevard des Seigneurs, suite 101, Terrebonne (Québec) J6W 5B1, ici représentée par Isabelle Couture, sa directrice générale, dûment autorisée aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du _____;;

(l' « **Exploitant** »)

ATTENDU QUE la mission de l'Organisation est de développer des logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes ;

ATTENDU QUE, immédiatement après la signature des présentes, la Municipalité cédera pour une considération nominale à l'Organisation (la « **Cession initiale** ») le terrain décrit à l'Annexe A des présentes (le « **Site** »), aux termes d'un acte de cession à intervenir entre la Municipalité et l'Organisation (l' « **Acte de cession initial** ») afin que l'Organisation y développe et fasse construire un immeuble de logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes conformément aux spécifications jointes aux présentes comme Annexe B (le « **Produit** »);

ET ATTENDU QUE, conformément aux modalités du présent Accord-cadre, lorsque le Produit aura été Substantiellement achevé, l'Organisation cédera le Site, incluant le Produit, (la « **Cession finale** ») à l'Exploitant en vertu d'un acte de cession sous la forme du modèle joint à l'Annexe C (l' « **Acte de cession final** »);

EN CONSÉQUENCE, les Parties aux présentes conviennent de ce qui suit :

ARTICLE 1 **INTERPRÉTATION**

- 1.1 Définitions.** Les termes définis au présent paragraphe 1.1 ont, pour les fins de la présente Convention, le sens qui leur est attribué ci-après, à moins d'indication expresse contraire ou d'incompatibilité avec le contexte :
- 1.1.1 « **Accord-cadre** » signifie le présent accord-cadre, tel qu'il est accepté par les Parties, et les annexes qui y sont jointes, telles qu'elles sont modifiées ou complétées de temps à autre;
 - 1.1.2 « **Achèvement substantiel** » ou « **Substantiellement achevé** » signifie que le Produit est prêt à être utilisé, ou est de fait utilisé, aux fins auxquelles il est destiné, c'est-à-dire lorsque a) tous les travaux prévus dans les dessins et le devis descriptif du Produit sont terminés, même s'il subsiste des déficiences, b) les déficiences connues représentent moins d'un demi d'un pour cent (0,5%) du prix du Contrat de construction et c) l'architecte responsable de la surveillance de l'avancement des travaux (ou tout autre professionnel désigné par l'Organisation en vertu du Contrat de construction) certifie ce qui précède;
 - 1.1.3 « **Acte de cession final** » a le sens qui lui est attribué dans le préambule;
 - 1.1.4 « **Acte de cession initial** » a le sens qui lui est attribué dans le préambule;
 - 1.1.5 « **Attestation d'achèvement substantielle** » signifie l'attestation signée ou approuvée par écrit par l'architecte responsable de la surveillance de l'avancement des travaux que le Produit est Substantiellement achevé;
 - 1.1.6 « **Avis** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 9.3;
 - 1.1.7 « **Autorité gouvernementale** » signifie un gouvernement, un organisme de réglementation, un ministère, une agence, une commission, un office ou un tribunal compétent agissant pour le compte d'une nation, d'une province ou d'un territoire ou de toute autre subdivision de ceux-ci ou encore une autorité municipale, une circonscription, un district ou toute autre subdivision de ceux-ci ayant compétence au Canada;
 - 1.1.8 « **Cession finale** » a le sens qui lui est attribué dans le préambule;
 - 1.1.9 « **Cession initiale** » a le sens qui lui est attribué dans le préambule;
 - 1.1.10 « **Cessionnaire désigné** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 5.4;
 - 1.1.11 « **Charges** » signifie la totalité des hypothèques, privilèges, gages, priorités, charges, débentures, actes de fiducie, sûretés, cessions en garantie, contrats de vente conditionnelle ou autres conventions prévoyant la rétention du titre de propriété ou autres droits ou instruments semblables grevant le Site ou une partie de ceux-ci ou des intérêts dans ceux-ci ou constituant une sûreté sur tout ou partie de ceux-ci ou sur des intérêts dans ceux-ci;

- 1.1.12 « **Contrat de construction** » signifie le contrat CCDC-2 à intervenir entre l'Organisation et l'Entrepreneur en date des présentes;
- 1.1.13 « **Convention d'exploitation** » signifie la convention d'exploitation à intervenir entre l'Exploitant et la SHQ, sous la forme du modèle joint à l'0 aux présentes;
- 1.1.14 « **Convention de transfert de contrats** » signifie la convention de transfert de contrats à intervenir entre l'Exploitant, l'Organisation et l'Entrepreneur, sous la forme du modèle joint à l'0;
- 1.1.15 « **Date de la cession finale** » signifie la date de la Cession finale;
- 1.1.16 « **Date effective** » signifie la date de la signature et livraison des présentes par toutes les Parties;
- 1.1.17 « **Développement** » signifie la conception, la planification, la construction, l'aménagement et la réalisation du Produit;
- 1.1.18 « **Documentation juridique finale** » signifie l'Acte de cession final, la Quittance, la Convention de transfert de contrats, la Convention d'exploitation et tous les autres documents raisonnablement nécessaires afin de réaliser la Cession finale;
- 1.1.19 « **Documentation juridique initiale** » signifie l'Acte de cession initial, le présent Accord-cadre et tous les autres documents raisonnablement nécessaires afin de réaliser la Cession initiale et le Projet;
- 1.1.20 « **Dommages** » a le sens qui lui est attribué aux paragraphes 7.2;
- 1.1.21 « **Échéancier indicatif** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 3.2;
- 1.1.22 « **Entrepreneur** » signifie Garoy Construction inc.;
- 1.1.23 « **Frais généraux** » signifie :
- (a) toute taxe foncière ou spéciale relativement au Site ou au Projet;
 - (b) les droits de mutation découlant de la Cession initiale; et
 - (c) tout frais d'occupation du domaine public advenant les cas où les Lois applicables ne permettent pas l'installation d'équipements de chantier *in situ* sur le Site, et tout frais de permis et d'autorisations, incluant les frais du permis de construction, en lien avec le Projet, sauf dans les cas où la Municipalité adopte un règlement en vertu duquel elle renonce aux frais décrits au présent sous-paragraphe;
- étant entendu, cependant, que les « Frais généraux » excluent toute taxe, droit ou frais faisant l'objet d'un crédit ou que la Municipalité s'est engagée par écrit en faveur de l'Organisation à créditer.
- 1.1.24 « **Force majeure** » signifie tout événement imprévisible, irrésistible et indépendant de la volonté d'une partie, qui retarde, interrompt ou empêche l'exécution totale ou partielle par cette partie de ses obligations en vertu des

présentes. Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, l'un ou l'autre des cas suivants constitue un cas de « Force majeure » : un incendie, un tremblement de terre, une tornade (ainsi classée par Environnement Canada), une inondation, une épidémie, un orage, la foudre, le verglas, une explosion; une grève ou un conflit de travail; une guerre, une émeute, du vandalisme, une rébellion, des désordres, ou toute autre forme de violence; une loi, un ordre, une proclamation, un règlement, une ordonnance, une action, une mise en demeure, ou une exigence émanant d'un organisme gouvernemental ou de toute entreprise de service public;

- 1.1.25 « **Jour ouvrable** » signifie tout autre jour qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié dans la Province de Québec;
- 1.1.26 « **Loi de l'impôt sur le revenu** » signifie la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada);
- 1.1.27 « **Loi sur les impôts** » signifie la *Loi sur les impôts* (Québec);
- 1.1.28 « **Lois applicables** » signifie l'ensemble des lois, règlements, règles, ordonnances, jugements, décisions ou arrêtés, qu'ils soient fédéraux, provinciaux, municipaux ou autres, des Autorités gouvernementales ou autres autorités publiques compétentes;
- 1.1.29 « **Loi environnementales** » signifie l'ensemble des Lois applicables en matière d'environnement, de rejets et émission des matières dangereuses, de la remise en état et la réhabilitation des terrains ainsi que le Guide d'intervention – Protection des sols et réhabilitation des terrains contaminés de mai 2021 publié par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements des climatiques, de la Faune et des Parcs, tel que modifié de temps à autre;
- 1.1.30 « **LTA** » signifie la Partie IX de la *Loi sur la taxe d'accise* (Canada) et les règlements y afférents;
- 1.1.31 « **LTVQ** » signifie la *Loi sur la taxe de vente du Québec* et les règlements y afférents;
- 1.1.32 « **Montant de Personnalisation** » signifie 2 165 711,47 \$, avant taxes;
- 1.1.33 « **Municipalité** » a le sens qui lui est attribué dans la désignation des parties;
- 1.1.34 « **Organisation** » a le sens qui lui est attribué dans la désignation des parties;
- 1.1.35 « **Parties** » signifie l'Organisation, l'Exploitant et la Municipalité, collectivement;
- 1.1.36 « **Personnalisation** » signifie l'ensemble des éléments de personnalisation de développement du Site listés à l'**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**;
- 1.1.37 « **Personne** » signifie une personne physique, une personne morale, une personne morale de droit public, une société de personnes, une compagnie, une coopérative, une société par actions, une fiducie, un organisme non constitué en société, un organisme gouvernemental, un mandataire de l'État, un gouvernement, une agence ou un ministère gouvernemental, ainsi que leurs

successors et ayants droit ou leurs héritiers, exécuteurs, administrateurs ou autres représentants légaux dans le cas d'un particulier;

1.1.38 « **Produit** » a le sens qui lui est attribué dans le préambule;

1.1.39 « **Projet** » signifie, collectivement, la Cession initiale, le Développement, et la Cession finale et l'ensemble des opérations afférentes envisagées par la Documentation juridique initiale et la Documentation juridique finale;

1.1.40 « **Quittance** » signifie la quittance totale et finale en faveur de l'Organisation relativement au Projet, sous la forme du modèle joint aux présentes comme 0;

1.1.41 « **SHQ** » signifie la Société d'habitation du Québec, constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8);

1.1.42 « **Site** » a le sens qui lui est attribué dans le préambule;

1.1.43 « **Substance dangereuse** » signifie une substance, un contaminant ou une matière qui est interdit(e), contrôlé(e) ou réglementé(e) par une Autorité gouvernementale aux termes des Lois environnementales, y compris un polluant, un contaminant, un bien dangereux, une substance dangereuse, une substance ou une matière toxique ou dangereuse, un déchet, une matière résiduelle, le pétrole, ses produits dérivés et sous-produits et tout autre hydrocarbure;

1.1.44 « **Subvention** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 4.1;

1.1.45 « **TPS** » signifie la taxe sur les produits et services applicable en vertu de la LTA;

1.1.46 « **TVQ** » signifie la taxe de vente du Québec applicable en vertu de la LTVQ.

1.2 Titres. Les titres contenus dans les présentes ne visent qu'à faciliter la consultation et ne touchent en aucun cas le présent Accord-cadre ou son interprétation.

1.3 Genre et nombre. Le singulier comprend le pluriel et le masculin comprend le féminin, et vice versa.

1.4 Monnaie. Toutes les mentions de sommes d'argent faites dans le présent Accord-cadre sont réputées renvoyer à des dollars canadiens.

1.5 Référence. Toute référence dans le présent Accord-cadre à une loi ou à un article d'une loi sera, à moins d'indication contraire expresse, réputée être une référence à cette loi ou article tel que modifié, amendé ou remplacé de temps à autre.

1.6 Délais. Les délais sont de rigueur dans le présent Accord-cadre. Si une mesure quelconque prévue dans les présentes doit être prise un jour qui n'est pas un Jour ouvrable, elle doit être prise le Jour ouvrable suivant. Sauf disposition contraire dans les présentes, toute mention d'heure renvoie à l'heure de Montréal.

1.7 Annexes. Les annexes suivantes sont intégrées à la présente convention par renvoi et sont réputées faire partie intégrante des présentes :

Annexe A – Site

Annexe B	–	Produit	
Annexe C	–	Acte de cession final	
0	–	Convention d'exploitation	
0	–	Convention de transfert de contrats	
0	–	Quittance	
Erreur ! Source du renvoi introuvable.	--	Personnalisation	

ARTICLE 2

DÉCLARATIONS ET GARANTIES RELATIVES À LA CESSION INITIALE

2.1 Déclarations de la Municipalité.

Par les présentes, la Municipalité déclare et garantit à l'Organisation et à l'Exploitant ce qui suit à la date du présent Accord-cadre, sauf tel qu'indiqué autrement, et reconnaît que l'Organisation et l'Exploitant se fondent sur ces déclarations et garanties dans le cadre de la réalisation du Projet aux termes de la Documentation juridique initiale.

- 2.1.1 **Autorité, pouvoir et capacité de la Municipalité :** La Municipalité est une municipalité régie telle que mentionnée dans sa comparution possédant l'autorité, les pouvoirs, la compétence, et la capacité nécessaires pour être propriétaire du Site, conclure le présent Accord-cadre, signer la Documentation juridique initiale, réaliser le Projet et s'acquitter de ses obligations et exécuter ses engagements aux termes des documents et des opérations conformément aux modalités prévues dans les présentes;
- 2.1.2 **Absence de violation :** Ni la signature et la remise, par la Municipalité, de la Documentation juridique initiale, ni la réalisation des opérations prévues par ces conventions n'a entraîné ni n'entraînera la violation des dispositions ou un manquement aux termes d'un instrument, document ou convention auquel la Municipalité est liée, ni à aucune Loi applicable;
- 2.1.3 **Expropriation :** La Municipalité n'a reçu aucun avis écrit concernant des procédures d'expropriation en cours ou imminentes relativement au Site ou toute partie de celui-ci, et le Site n'est menacé par aucune procédure d'expropriation;
- 2.1.4 **TPS et TVQ :** Le Site cédé, se qualifiant d'« immeuble » au sens de la LTA et de la LTVQ est, immédiatement avant la Cession initiale, utilisé exclusivement dans le cadre des activités commerciales de la Municipalité, et ne se qualifie pas d'« immeuble d'habitation » tel que ce terme est défini dans la LTA et dans la LTVQ;
- 2.1.5 **Taxes :** Il n'y a pas de privilège ou réclamation relativement aux impôts ou aux taxes liés au Site, et la Municipalité a déposé, choisi, payé, déduit, retenu, remis, et/ou rendu compte de tous les impôts et les taxes applicables (incluant la TPS et la TVQ) qui pourraient entraîner une obligation ou une responsabilité fiscale pour l'Organisation ou l'Exploitant en ce qui concerne le Site cédé en vertu du présent Accord-cadre;
- 2.1.6 **Titre :** La Municipalité a été en possession paisible, continue, publique et non équivoque du Site et personne ne conteste, ne menace de contester ni n'a contesté ou remis en question les limites de son droit de propriété sur le Site, y compris notamment par une occupation contraire aux titres. La Municipalité est

propriétaire du Site par titre valable, valide et négociable, elle a la capacité de détenir, de vendre et de céder le Site et aucun consentement, autorisation, avis ou approbation de tiers (incluant toute autorité gouvernementale autre que le conseil de la municipalité), de quelque nature que ce soit, n'est requis pour autoriser la Cession initiale du Site et le Site est libre de toute priorité, bail, hypothèque, taxe, charge, réserve, redevance, empiètement, servitude, option de renouvellement, offre de location, offre d'achat ou autre contrat; à l'exception de ce qui suit :

- (a) XXX; et
- (b) XXX

lesquelles servitudes n'empêchent pas et n'ont aucun impact significatif sur la construction et l'exploitation du Produit tel que prévu par le présent Accord-cadre et la Documentation juridique finale;

2.1.7 **Zonage** : Les différentes autorisations et résolutions adoptées par la Ville permettent la réalisation du projet. En conséquence, le zonage ainsi que les règlements d'urbanisme en vigueur ne sont pas susceptibles d'empêcher la réalisation du projet. La Ville déclare donc que les autorisations et résolutions permettent de plein droit la réalisation, la construction et l'exploitation du Produit tel que prévu à la Documentation juridique finale, sous réserve, le cas échéant, des dérogations mineures qui ont été obtenues. Aucune résolution de contrôle intérimaire ou autre réglementation n'empêche toute nouvelle construction sur le Site. Aucune procédure de révision ou modification du plan d'urbanisme ou du schéma d'aménagement ayant un effet potentiel sur la réalisation, construction et exploitation du produit n'est en cours. Aucune autorisation discrétionnaire supplémentaire ne doit être obtenue préalablement à l'octroi d'un permis de construction visant le Site. Aucune redevance, contribution ou tarification de développement n'est exigible préalablement à l'émission d'un permis de construction visant le Site.

2.1.8 **Documentation** : La Municipalité a remis à l'Organisation des copies conformes et complètes de ce qui suit, le cas échéant :

- (a) tout contrat d'assurance de titres relativement au Site;
- (b) tout acte de vente ou autres ententes relatives au titre de propriété du Site;
- (c) la copie des résolutions dûment adoptées du conseil municipal de la Municipalité autorisant le présent Accord-cadre et les transactions et actes qui en découlent;
- (d) tout certificat de localisation, levée, rapport ou opinion concernant le Site; et
- (e) tout document lié aux ordres de travaux non exécutés, tout avis de non-conformité ou tout avis de défaut visant le Site.

- 2.1.9 **Droits de mutation** : Tous les droits de mutation immobilière ont été acquittés, aucun droit de mutation n'est exigible à l'égard du Site, et toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières et scolaires, générales et spéciales, échues ont été payées sans subrogation jusqu'en date des présentes, incluant notamment tous les droits de subdivision, les taxes et frais à des fins de parc, le cas échéant, et tous autres frais y étant reliés;
- 2.1.10 **Avis** : La Municipalité n'a reçu aucun avis, directive ou exigence en suspens, provenant d'une Autorité gouvernementale, à l'effet que le Site n'est pas conforme aux Lois applicables en vigueur et il n'y a aucune contravention à une Loi applicable de toute Autorité gouvernementale ayant juridiction sur le Site. Le Site est conforme aux Lois applicables en vigueur. La Municipalité n'a aucun motif de s'attendre à recevoir un tel avis, directive ou exigence et, à la connaissance de la Municipalité, aucune Personne dont la Municipalité répond ou peut être tenue de répondre n'a reçu ou n'a un motif de s'attendre à recevoir un tel avis, directive ou exigence;
- 2.1.11 **Non-applicable**;
- 2.1.12 **Milieu humides et hydriques** : Il n'existe aucun milieu humide ou hydrique, selon les termes définis par les Lois environnementales, situé sur le Site;
- 2.1.13 **Litige** : Il n'y a aucune action, procédure, enquête, audit, requête, demande, ordonnance, ou jugement à l'encontre de la Municipalité, ou faisant intervenir la Municipalité, relatif au Site ou aux lots voisins, en cours ou menacé, y compris relativement au titre du Site;
- 2.1.14 **Option** : Le Site est assujéti à un droit de première offre et à un droit de premier refus en faveur de Développements Mascouche Nord Inc., lesquels ne s'appliquent pas à la Cession initiale à intervenir entre la Municipalité et l'Organisation, en vertu d'une exception expresse prévue à l'acte de vente conclu entre la Municipalité et Développements Mascouche Nord Inc. La municipalité conserve tous les droits nécessaires pour céder le Site et signer la Documentation juridique initiale.
- 2.1.15 **Zone agricole** : Le Site n'est pas situé dans la zone agricole assujéti à la *Loi sur la protection du territoire agricole*;
- 2.1.16 **Droits d'aliénation sur un lot contigu** : La Municipalité ne conserve aucun droit d'aliénation sur un lot contigu (au sens de la *Loi sur la protection du territoire agricole*) au Site ou qui serait par ailleurs contigu s'il n'était pas séparé du Site par un chemin public, un chemin de fer, une emprise d'utilité publique, ou la superficie d'un lot sur laquelle porte un droit reconnu en vertu du Chapitre VII de la *Loi sur la protection du territoire agricole*; et qu'en conséquence, la vente prévue aux présentes ne constitue pas une dérogation à l'article 29 de la *Loi sur la protection du territoire agricole*;
- 2.1.17 **Bien culturel** : Le Site n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas assujéti aux dispositions de la *Loi sur le patrimoine culturel* ou en vertu de toute autre loi ou règlement ou décret quelconque (fédéral, provincial ou municipal);

- 2.1.18 **Aucun contrat** : À la Date effective, il n'y a aucun bail ou contrat de service ou autre entente de nature similaire concernant le Site;
- 2.1.19 **Aucune hypothèque légale** : La Municipalité n'a pas fait effectuer ou n'a pas demandé que certains travaux soient effectués sur le Site qui pourraient faire en sorte qu'une hypothèque légale soit inscrite contre le Site;
- 2.1.20 **Domaine public** : Le Site ne fait ni partie du domaine public de la Ville de Mascouche, ni n'est affecté à des fins publiques de la Ville de Mascouche, et il s'agit maintenant d'immeubles excédentaires dont la Ville de Mascouche n'a plus besoin;
- 2.1.21 **Lois et règlements en vigueur** : Le Site est conforme aux lois et règlements en vigueur et la Municipalité n'a reçu aucun avis contraire existant ou menace d'une autorité compétente à cet effet. Il n'y a aucune limitation sur le Site relativement à la construction de bâtisses principales et de bâtiments accessoires. Les sols ne révèlent aucune irrégularité susceptible d'entraîner des conséquences néfastes sur les bâtiments et leur construction;
- 2.1.22 **Ensemble immobilier** : Le Site ne fait pas partie d'un ensemble immobilier et n'a pas fait partie d'un ensemble immobilier dont il se trouverait détaché par suite d'une aliénation depuis la mise en vigueur des dispositions de la loi prohibant telle aliénation;
- 2.1.23 **Cours d'eau** : Le Site n'est pas traversé, en tout ou en partie, par un cours d'eau;
- 2.1.24 **Informations pertinentes** : La Municipalité a dévoilé à l'Organisation tout fait et information pertinente relativement au Site et dont elle a connaissance.

La Municipalité reconnaît que la Cession initiale devant intervenir entre elle et l'Organisation aura comme seul objectif de faciliter la réalisation du Projet.

2.2 Déclarations de l'Organisation.

Par les présentes, l'Organisation déclare et garantit à la Municipalité et à l'Exploitant ce qui suit, à la Date effective, sauf tel qu'indiqué autrement, et reconnaît que la Municipalité et l'Exploitant se fondent sur ces déclarations et garanties dans le cadre de la réalisation du Projet aux termes de la Documentation juridique initiale :

- 2.2.1 **Autorité, pouvoir et capacité de l'Organisation** : L'Organisation est un organisme à but non lucratif constitué sous le régime des lois du Canada qui possède l'autorité, le pouvoir et la capacité nécessaires, à titre d'organisme à but non lucratif, pour accepter la Cession initiale du Site et en être propriétaire, conclure le présent Accord-cadre, signer la Documentation juridique initiale, réaliser le Projet et s'acquitter de ses obligations aux termes des documents et des opérations prévues aux présentes conformément aux modalités et aux conditions prévues aux présentes;
- 2.2.2 **Accord-cadre dûment autorisé étant légal, valide et exécutoire et liant les Parties** : Le présent Accord-cadre, les obligations incombant à l'Organisation aux termes des présentes et la Documentation juridique initiale ont été autorisées au

moyen de l'ensemble des procédures requises des organismes à but non lucratif et constituent des obligations légales et valides de l'Organisation liant cette dernière et étant exécutoires à son encontre conformément à leurs modalités, sous réserve de lois sur la faillite, l'insolvabilité, de liquidation, de réorganisation et d'autres lois touchant l'application des droits des créanciers en général et de recours équitables comme l'exécution en nature et l'injonction à la discrétion de la cour, et ni la conclusion ou la remise du présent Accord-cadre ni la réalisation du Projet par l'Organisation ne sera contraire aux Lois applicables ou ne constituera un défaut aux termes des Lois applicables; et aucune approbation ni aucun consentement de la part d'une Autorité gouvernementale n'est requis et aucun avis ne doit être envoyé à une Autorité gouvernementale relativement à la signature et à la remise du présent Accord-cadre par l'Organisation et à la réalisation du Projet;

- 2.2.3 **Absence de violation** : Ni la signature et la remise, par l'Organisation, du présent Accord-cadre et de chacune des conventions accessoires auxquelles elle est partie, ni la réalisation des opérations prévues par ces conventions n'entraînera la violation des dispositions ou un manquement aux termes d'un instrument, document ou convention auquel l'Organisation est liée;
- 2.2.4 **Consentement** : Aucun consentement ou autorisation, enregistrement, déclaration ou dépôt auprès d'une Autorité gouvernementale quelconque n'est requis pour la conclusion du présent Accord-cadre par l'Organisation, la validité ou le caractère exécutoire de cet Accord-cadre contre l'Organisation, ou l'exécution par l'Organisation de ses obligations en vertu des présentes; et
- 2.2.5 **TPS et TVQ** : L'Organisation est dûment inscrite aux termes de la LTA avec le numéro suivant 715311213RT0001 et aux termes de la LTVQ avec le numéro suivant 1231223475TQ0001.

2.3 Déclarations de l'Exploitant.

- 2.3.0 **Autorité, pouvoir et capacité de l'Exploitant** : L'Exploitant est un office d'habitation constitué en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8) qui possède l'autorité, le pouvoir et la capacité nécessaires, à titre d'office d'habitation, pour accepter la Cession finale du Site et en être propriétaire, conclure le présent Accord-cadre, signer la Documentation juridique initiale et s'acquitter de ses obligations aux termes des documents et des opérations prévues aux présentes conformément aux modalités et aux conditions prévues aux présentes, sous réserve de ce qui est prévu à 2.3.4;
- 2.3.1 **Accord-cadre dûment autorisé étant légal, valide et exécutoire et liant les Parties** : Le présent Accord-cadre, les obligations incombant à l'Exploitant aux termes des présentes et la Documentation juridique initiale ont été autorisées au moyen de l'ensemble des procédures requises et constituent des obligations légales et valides de l'Exploitant liant ce dernier et étant exécutoires à son encontre conformément à leurs modalités, sous réserve de lois sur la faillite, l'insolvabilité, de liquidation, de réorganisation et d'autres lois touchant l'application des droits des créanciers en général et de recours équitables comme l'exécution en nature et l'injonction à la discrétion de la cour, et ni la conclusion ou la remise du présent Accord-cadre ni l'exploitation du Produit par l'Exploitant ne

sera contraire aux Lois applicables ou ne constituera un défaut aux termes des Lois applicables, sous réserve de ce qui est prévu à 2.3.4;

- 2.3.2 **Absence de violation** : Ni la signature et la remise, par l'Exploitant, du présent Accord-cadre et de chacune des conventions accessoires auxquelles il est partie, ni la réalisation des opérations prévues par ces conventions n'entraînera la violation des dispositions ou un manquement aux termes d'un instrument, document ou convention auquel l'Exploitant est lié; et
- 2.3.3 **Consentement** : La conclusion du présent Accord-cadre par l'Exploitant est subordonnée à l'autorisation préalable de la SHQ comme il est prévu à l'article 57 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec*, laquelle autorisation a été donnée par la SHQ le **XX**. La conclusion de l'Acte de cession final est également subordonnée à l'autorisation préalable de la SHQ. L'Exploitant s'engage à faire les démarches nécessaires à l'obtention de l'autorisation de la SHQ, laquelle autorisation pourrait être accompagnée de certaines conditions que l'Exploitant s'engage à respecter.
- 2.3.4 **Expérience**. L'Exploitant détient une expérience suffisante dans l'exploitation de projets de logements abordables;
- 2.3.5 **Bienfaisance**. L'Exploitant est un organisme de bienfaisance ou un donataire reconnu pouvant remettre des reçus en vertu de l'article 149.1 de la *Loi sur les Impôts* (Québec) et de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada);
- 2.3.6 **RENA**. L'Exploitant n'est pas être inscrit au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA);
- 2.3.7 **Langue française**. L'Exploitant n'est pas être inscrit sur la liste des entreprises non conformes au processus de francisation de l'Office de la langue française ou du ministère de la Langue française;
- 2.3.8 **Absence de défaut**. L'Exploitant n'a pas fait défaut, au cours des deux années précédant la Cession finale, de respecter ses obligations en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure par la SHQ, et ce, après avoir été dûment mis en demeure par celle-ci; et

Établissement public. L'Exploitant n'est pas un « établissement public », un « établissement privé conventionné » ni une « ressource intermédiaire » au sens de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (RLRQ, chapitre S 4.2).

ARTICLE 3 **DÉVELOPPEMENT**

- 3.1 **Développement**. L'Organisation s'engage à gérer, organiser, superviser et coordonner le Développement d'une manière conforme aux pratiques suivies par un promoteur réputé pour des projets ou installations de type et de qualité similaires dans le domaine du logement pour personnes âgées autonomes et en faisant preuve du soin et de la diligence

nécessaires pour atteindre une telle norme de pratique, en tenant compte du budget et des fonds disponibles à cet effet. L'Organisation sera responsable de :

- 3.1.1 collaborer avec l'architecte et les autres professionnels afin d'élaborer les plans et devis du Produit, lesquels devront être conforme en date du dépôt de la demande de permis de construction aux éditions les plus récentes Lois applicables au Québec en matière de construction et de sécurité;
 - 3.1.2 réviser, commenter et coordonner les ajustements requis aux plans et devis du Produit, en collaboration avec l'architecte;
 - 3.1.3 travailler avec l'architecte, la Municipalité et l'Entrepreneur, afin d'optimiser la compatibilité des plans d'architecte du Produit avec les autres éléments du Développement, notamment la construction et l'aménagement urbain;
 - 3.1.4 superviser et coordonner les différents intervenants au Projet et leurs travaux respectifs et voir à la réalisation du Produit par l'Entrepreneur selon les termes du Contrat de construction, dans chaque cas, conformément aux plans et devis, au budget et à l'Échéancier indicatif;
 - 3.1.5 veiller à ce que les travaux de construction du Produit soient effectués par un entrepreneur dûment licencié par la Régie du bâtiment du Québec, lequel ne devra pas être inscrit au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA) ni accorder de contrats de sous-traitance à une entreprise qui l'est;
 - 3.1.6 veiller à ce que les travaux de construction soient effectués par un entrepreneur dûment licencié qui n'est pas inscrit sur la liste des entreprises non conformes au processus de francisation de l'Office de la langue française ou du ministère de la Langue française ni accorder de contrats de sous-traitance à une entreprise qui l'est;
 - 3.1.7 s'assurer que l'Entrepreneur et les autres intervenants respectent toutes les Lois applicables relatives à la santé, la sécurité et l'environnement et prennent toutes les mesures raisonnables afin d'assurer la sécurité de tous les travailleurs et de l'équipement utilisé en lien avec le Produit; et
 - 3.1.8 négocier avec les compagnies de service public, et, le cas échéant, les Autorités gouvernementales, afin que tous les services publics requis soient installés dans le Produit ou connectés à celui-ci, conformément à l'Échéancier indicatif.
- 3.2 Échéancier.** L'Organisation accepte par la présente d'utiliser des efforts commercialement raisonnables et de consacrer suffisamment de temps et de personnel afin que les travaux de construction du Produit par l'Entrepreneur aient débuté dans les 30 jours de la Date effective et (ii) que le Projet soit Substantiellement achevé dans les 24 mois suivant la mise en chantier, sous réserve, dans chaque cas, (A) d'une Force majeure, (B) de tous délais de la part de la Municipalité dans l'accomplissement de ses obligations en vertu du présent Accord-cadre, (C) de tous délais attribuables à la réalisation des travaux liés à la Personnalisation, à la Décontamination, à la démolition des bâtiments existants et au retrait des équipements existants par la Municipalité et (D) que les travaux d'aménagement paysager pourront être complétés à une date ultérieure. Les travaux

seront réputés débiter à la date de l'avis d'ouverture de chantier prévu à l'article 2.4.1 du Code de sécurité pour les travaux de construction (RLRQ, chapitre S-2.1, r.4).

- 3.3 Assurances.** Pendant toute la durée du Projet, l'Organisation devra maintenir en vigueur une police d'assurance responsabilité civile commerciale d'au moins 5 000 000\$ ou faire en sorte que l'Entrepreneur maintienne en vigueur une assurance de type *wrap-up*. L'Organisation devra faire en sorte que l'Entrepreneur maintienne en vigueur une assurance chantier offrant une couverture adéquate, considérant la nature et l'ampleur du Projet. Les assurances auxquelles réfère le présent paragraphe 3.3 doivent être souscrites auprès de compagnies détenant un permis d'assureur au Canada.
- 3.4 Inspection.** Suivant un préavis écrit d'au moins deux Jours ouvrables transmis à l'Organisation, la Municipalité et l'Exploitant ont le droit, durant les Jours ouvrables et en étant accompagnés d'un représentant de l'Organisation, d'accéder au Site et d'inspecter le chantier et le Produit, dans la mesure où l'accès ou l'inspection n'entrave pas les travaux en cours.
- 3.5 Aliénation, servitudes et autres démembrements.** À l'exception de l'octroi d'une hypothèque immobilière en faveur de la SHQ en lien avec le Projet et grevant le Site et de tous les services et droits nécessaires à la mise en œuvre du Projet, à l'opération et l'entretien du Projet, l'Organisation s'engage à ne pas vendre, céder, hypothéquer ou autrement aliéner le Site ou le Produit ou consentir de servitude ou autre démembrement du droit de propriété entre la Cession initiale et la Cession finale sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit de la Municipalité, lequel ne pourra être retenu ou refusé sans motif raisonnable.

ARTICLE 4 **ENGAGEMENTS ET CONTRIBUTIONS DE LA MUNICIPALITÉ.**

- 4.1 Contribution financière.** Afin de soutenir le Projet, la Municipalité remettra les subventions suivantes à l'Organisation (collectivement, la « **Subvention** ») par virement électronique de fonds immédiatement disponibles:
- 4.1.1 dans les 30 Jours ouvrables de la Date effective, un montant de 0 \$, afin de couvrir le paiement par l'Organisation d'une portion des Frais généraux, ces frais généraux faisant l'objet d'une facturation à 0 \$ suivant l'aide accordée par la Ville;
 - 4.1.2 concurremment à la Cession finale, un montant de 0\$, afin de couvrir le paiement par l'Organisation des Frais généraux non-couverts au paragraphe 4.1.1 ci-dessus; et
 - 4.1.3 dans les 30 Jours ouvrables de la Date effective, le Montant de Personnalisation pour un montant estimé de 2 165 711,47 \$.

- 4.2 Surplus.** Si, au moment de la Cession finale, le montant total de Frais généraux payés ou dus par l'Organisation est inférieur au montant total prévu aux paragraphes 4.1.1 et 4.1.2, l'Organisation remettra à la Municipalité un montant égal à la différence entre (i) le montant total prévu aux paragraphes 4.1.1 et 4.1.2 et (ii) le montant total de Frais généraux payés ou dus par l'Organisation. Si, au moment de la Cession finale, le montant total de Personnalisation payé ou dû par l'Organisation est inférieur au Montant de Personnalisation, l'Organisation remettra à la Municipalité un montant égal à la différence entre (i) le Montant de Personnalisation et (ii) le montant total des coûts, dépenses, honoraires et frais payés ou dus par l'Organisation en lien avec la Personnalisation.
- 4.3 Frais.** La Municipalité paiera les frais d'inscription et les honoraires du notaire pour la publication de l'Acte de cession initial et de l'Acte de cession final, ainsi que les frais relatifs à la publication de radiations ou d'autres publications en lien avec le Projet, notamment en lien avec toute servitude ou toute opération cadastrale.
- 4.4 Collaboration.** La Municipalité s'engage à collaborer avec l'Organisation avec diligence à toutes les étapes du Projet, y compris en prenant les mesures et en posant les gestes visant à permettre ou à faciliter la réalisation du Projet, incluant auprès d'autres intervenants et aux fins de l'obtention de tous les permis, autorisations ou permissions, et de la réalisation de toutes les opérations cadastrales, la production de rapports sur les titres et la préparation et la publication d'hypothèques exigés par la SHQ ainsi que l'inscription de servitudes ou de tout autre droit par l'Organisation qui sont nécessaires à la réalisation du Projet, le tout aux frais de la Municipalité.
- 4.5 Taxes de vente.** La Municipalité s'engage à remettre à l'Organisation, sur demande, toute TPS/TVQ qui doit être remise par l'Organisation découlant de la subvention prévue au présent Accord-cadre.

ARTICLE 5 **CESSION FINALE**

5.1 Cession finale.

- 5.1.1 L'Organisation et l'Exploitant s'engagent à procéder à la Cession finale et à signer l'Acte de cession final dans les dix jours suivant la satisfaction des conditions prévues au paragraphe 5.2 (excluant les conditions qui, par leur nature, ne seront satisfaites qu'au moment de la Cession finale) ou la renonciation par écrit d'une Partie à une condition à son bénéfice, ou toute autre date convenue par écrit entre les Parties.
- 5.1.2 Dans l'éventualité où l'Exploitant ne rencontre pas les critères prévus au paragraphe 5.4.1 à la Date de la cession finale, l'Organisation cédera le Site et le Produit dans le cadre de la Cession finale à la Municipalité ou à tout organisme désigné par la Municipalité et la Municipalité ou l'organisme désigné assumera toutes les obligations de l'Exploitant aux termes de l'Accord-cadre, de la Documentation juridique initiale, de la Documentation juridique finale, et toute référence à l'Exploitant aux termes de ces documents sera réputée être une référence à la Municipalité, avec les adaptations nécessaires.
- 5.1.3 Concurremment à la Cession finale, l'Organisation versera, ou fera en sorte que soit versé par une autre Personne, un montant de 500 000\$ à l'Exploitant à titre

de fonds de réserve immobilière devant servir au maintien en état du Produit et un montant de 10 000\$ à l'Exploitant devant servir à financer le démarrage de l'exploitation du Projet.

5.1.4 La Municipalité s'engage à accorder un congé de taxes foncières sur le Site (incluant le Produit) de trois ans à l'Exploitant ou à verser à l'Exploitant un montant égal à trois années de taxes foncières sur le Site (incluant le Produit).

5.2 Conditions en faveur de l'Organisation. L'Organisation n'est tenue de procéder à la Cession finale que si chacune des conditions suivantes est remplie :

5.2.1 La Municipalité et l'Exploitant doivent respecter leurs obligations, à tous égards importants, aux termes de la Documentation juridique initiale.

5.2.2 Les déclarations et les garanties de l'Exploitant énoncées au paragraphe 2.3 doivent être véridiques et exactes à la date de la Cession finale avec le même effet que si elles étaient faites ou données à ce moment, et l'Organisation doit avoir reçu un certificat d'un dirigeant de l'Exploitant confirmant ce qui précède.

5.2.3 L'Organisation doit avoir reçu ce qui suit :

- (a) Copie signée de l'Attestation d'achèvement substantiel;
- (b) Une attestation valide de Revenu Québec relative à l'Exploitant;
- (c) Copie signée par l'Exploitant de l'Acte de cession final;
- (d) Copie signée par l'Exploitant et la Municipalité de la Quittance;
- (e) Copie signée par l'Entrepreneur et l'Exploitant de la Convention de transfert de contrats;
- (f) Copie signée par la SHQ et l'Exploitant de la Convention d'exploitation;
- (g) Copie signée par la SHQ et l'Exploitant d'une hypothèque immobilière, d'une hypothèque mobilière et d'un accord de maîtrise sur le compte de réserve afin de garantir les obligations de l'Exploitant en vertu de la Convention d'exploitation; et
- (h) Autorisation de procéder à la Cession finale de la SHQ.

5.3 Conditions en faveur de l'Exploitant. L'Exploitant n'est tenu de procéder à la Cession finale que si chacune des conditions suivantes est remplie :

5.3.1 L'Organisation et la Municipalité doivent avoir respecté leurs obligations, à tous égards importants, aux termes de la Documentation juridique initiale;

5.3.2 L'Exploitant doit avoir reçu ce qui suit :

- (a) Copie signée de l'Attestation d'achèvement substantiel;
- (b) Copie signée par l'Organisation de l'Acte de cession final;

- (c) Copie signée par la SHQ de la Convention d'exploitation;
- (d) Copie signée par l'Entrepreneur et l'Organisation de la Convention de transfert de contrats;
- (e) Copies de tous les livres et documents détenus par l'Organisation relativement au Site et au Produit;
- (f) Copie de la demande de paiement finale de l'Entrepreneur et preuve de paiement; et
- (g) Copie des plans et devis finaux, en format électronique.
- (h) La confirmation de son statut d'organisme de bienfaisance au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu (L.R.C. (1985), ch. 1 (5^e suppl.)
- (i) Lettre de la SHQ autorisant l'Exploitant à acquérir le Site et le Produit.

5.4 Cession des droits de l'Exploitant.

5.4.1 S'il a un motif raisonnable de le faire, l'Exploitant pourra, par avis écrit à l'Organisation, céder son droit d'acquérir le Site et le Produit dans le cadre de la Cession finale à la Municipalité, un office d'habitation, une société municipale d'habitation, un organisme municipal ou toute autre entité à but non lucratif légalement constitué et immatriculé au registre des entreprises du Québec (le « **Cessionnaire désigné** »), pourvu que le Cessionnaire désigné soit approuvé par la SHQ et la Municipalité et respecte les critères suivants:

- (a) Détenir une expérience suffisante dans l'exploitation de projets de logements abordables;
- (b) Être un organisme de bienfaisance ou un donataire reconnu pouvant remettre des reçus en vertu de l'article 149.1 de la *Loi sur les Impôts* (Québec) et de la *Loi de l'impôt sur le revenu* (Canada);
- (c) Ne pas être inscrit au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA);
- (d) Ne pas être inscrit sur la liste des entreprises non conformes au processus de francisation de l'Office de la langue française ou du ministère de la Langue française;
- (e) Transmettre à l'Organisation une attestation valide de Revenu Québec;
- (f) Ne pas avoir fait défaut, au cours des deux années précédant la Cession finale, de respecter ses obligations en lien avec l'octroi d'une aide financière antérieure par la SHQ, et ce, après avoir été dûment mis en demeure par celle-ci; et

- (g) Ne pas être un « établissement public », un « établissement privé conventionné » ou une « ressource intermédiaire » au sens de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (RLRQ, chapitre S-4.2).

5.5 Engagements.

- 5.5.1 La Municipalité prendra toutes les mesures qu'il lui sera possible de prendre et collaborera avec l'Organisation de sorte que soient prises les autres mesures qui ne relèvent pas de son pouvoir, afin de s'assurer du respect de toutes les conditions énoncées aux paragraphes 5.2 et 5.3.
- 5.5.2 L'Exploitant prendra toutes les mesures qu'il lui sera possible de prendre et fera en sorte que soient prises les autres mesures qui ne relèvent pas de son pouvoir, afin de s'assurer du respect de toutes les conditions énoncées au paragraphe 5.2.
- 5.5.3 L'Organisation prendra toutes les mesures qu'il lui sera possible de prendre et fera en sorte que soient prises les autres mesures qui ne relèvent pas de son pouvoir, afin de s'assurer du respect de toutes les conditions énoncées au paragraphe 5.3.
- 5.5.4 À partir de la Cession finale, sous réserve des modalités de la Convention d'exploitation, l'Exploitant s'engage à :
 - (a) maintenir la vocation résidentielle du Produit pendant une période minimale de 35 ans;
 - (b) maintenir le caractère abordable des logements, tel que prévu au paragraphe 5.5.6 des présentes, pendant une période minimale de 35 ans;
 - (c) maintenir les logements dans un bon état d'habitabilité et que les espaces non résidentiels ainsi que toute composante de l'immeuble seront maintenus en bon état;
 - (d) ce que le Site (incluant le Produit) soit libre de toute charge ou hypothèque à l'exception d'hypothèques en faveur de la SHQ; et
 - (e) ne pas céder ou transférer le Site (incluant le Produit) sans l'accord préalable écrit de la SHQ et de la Municipalité, lesquelles pourront imposer des conditions à la cession, dont une pénalité monétaire à être payée à la SHQ par l'Exploitant équivalant à la valeur de remplacement du Site et du Produit.
- 5.5.5 L'Organisation permettra à l'Exploitant de procéder, avant la signature de l'Acte de cession final, aux démarches de location des logements abordables du Produit, afin que dès la Cession finale, les logements puissent être occupés par la clientèle visée par le Produit. L'Organisation s'engage à signer au nom de l'Exploitant tout document nécessaire pour permettre à l'Exploitant d'exercer ce droit. L'Organisation s'engage à convenir avec l'Exploitant d'une date d'entrée en vigueur des baux signés par ce dernier qui devra correspondre à la date de signature de l'Acte de cession final ou à une date postérieure à celle-ci. En aucun temps le Produit ne sera occupé ou utilisé à titre résidentiel avant qu'il n'ait fait l'objet de la Cession finale à l'Exploitant en vertu de l'Acte de cession final.

- 5.5.6 Les baux de logements conclus relativement au Produit prévoient des loyers mensuels maximums sans service d'électricité, d'internet et de câblodistribution qui correspondent à 80 % de la grille des loyers cibles établie par la SHQ dans le cadre du Programme d'habitation abordable Québec de la SHQ, laquelle est mise à jour annuellement par la SHQ.
- 5.5.7 L'Exploitant utilisera les montants versés conformément au paragraphe 5.1 afin de constituer un fonds de réserve immobilière pour le maintien en état et la réparation du Produit, conformément à la Convention d'exploitation et n'affectera ce montant qu'à ces fins. Si la SHQ le requière, l'Exploitant hypothéquera en faveur de la SHQ le compte bancaire dans lequel le montant représentant le fonds de réserve immobilière est déposé.
- 5.5.8 Les Parties reconnaissent et conviennent que la Cession finale a pour objet notamment de faciliter et de promouvoir la réalisation du Projet.

5.6 Taxes et frais.

- 5.6.1 L'Exploitant paiera les droits de mutation immobiliers applicables au transfert du Site, incluant le Produit, au moment de la Cession finale.
- 5.6.2 **TPS/TVQ.** Les Parties reconnaissent et conviennent que la Cession finale est une fourniture taxable au sens de la LTA et de la LTVQ. Par conséquent, l'Exploitant convient de payer la TPS et la TVQ applicables à l'Organisation au moment de la Cession finale.
- 5.6.3 La Municipalité s'engage à payer au nom de l'Exploitant ou à leur accorder une subvention d'un montant équivalent aux droits de mutation, aux montants de TPS/TVQ payables, aux frais et honoraires de notaire pour la préparation de rapports sur les titres, la rédaction et la publication d'hypothèque en faveur de la SHQ et de l'Acte de cession final et tous autres taxes et frais qui pourraient être reliés à la Cession finale du Site et du Produit, étant entendu que l'Exploitant ne doit assumer aucune dépense en lien avec la Cession finale. Si l'Exploitant cède le Site (incluant le Produit) avant le troisième anniversaire de la Cession finale, les dispositions du présent paragraphe 5.6.3 s'appliqueront *mutatis mutandis*.

ARTICLE 6 **RÉSILIATION DE L'ACCORD-CADRE**

- 6.1** Le présent Accord-cadre peut être résilié à tout moment :
- 6.1.1 par consentement écrit de la Municipalité et de l'Organisation;
- 6.1.2 par l'Organisation, advenant la résiliation de l'entente de contribution financière pour la réalisation de logements abordables intervenue le 29 février 2024 entre la SHQ, l'Organisation et la Fédération des caisses Desjardins du Québec;
- 6.1.3 par l'Organisation, advenant une augmentation importante des coûts de construction, telle que déterminée par l'Organisation agissant de bonne foi, après que l'Organisation ait déployé des efforts commercialement raisonnables pour contrôler les coûts ou ajuster le budget du Projet; et

- 6.1.4 par la Municipalité, advenant une augmentation de plus de 500 000\$ de sa responsabilité en vertu des paragraphes 7.2.5 (*Frais généraux*) et 7.2.6 (*Personnalisation*), telle que déterminée par la Municipalité agissant de bonne foi.
- 6.2 Si le présent Accord-cadre est résilié conformément au paragraphe 6.1 et que la SHQ consent par écrit à une telle restitution, l'Organisation devra restituer le Site à la Municipalité, sans frais pour cette dernière.
- 6.3 Si le présent Accord-cadre est résilié conformément au paragraphe 6.1.4, la Municipalité devra verser à l'Organisation un montant de 500 000\$ à titre d'indemnité de la pénalité payable par l'Organisation en faveur de la SHQ. Si la SHQ renonce par écrit à percevoir cette pénalité, aucune indemnité ne sera payable par la Municipalité à l'Organisation en vertu du présent paragraphe 6.3.
- 6.4 Le présent Accord-cadre sera automatiquement résilié advenant la rétrocession du Site par l'Organisation ou la résolution de la Cession initiale par la Municipalité, dans chaque cas, conformément à l'Acte de cession initial.
- 6.5 Si le présent Accord-cadre est résilié conformément au présent article 6 , toutes les obligations des Parties en vertu du présent Accord-cadre prendront fin sans autre obligation de la part des Parties l'une envers l'autre, sauf les dispositions qui, par leur nature doivent survivre au présent Accord-cadre, et l'Organisation remettra promptement à la Municipalité toute portion non décaissée du montant reçu à titre de Subvention.
- 6.6 Dans la mesure où, en vertu de l'article 182 de la LTA et de l'article 318 de la LTVQ, un paiement en dédommagement est fait aux termes du présent Accord-cadre et est réputé inclure de la TPS ou de la TVQ, le montant du paiement devra être majoré pour prendre en considération toute TPS ou TVQ réputée incluse dans un tel paiement.

ARTICLE 7 **INDEMNISATION**

- 7.1 **Survie des déclarations.** Toutes les déclarations et garanties prévues aux présentes survivent indéfiniment.
- 7.2 **Indemnisation par la Municipalité.** La Municipalité s'engage à indemniser l'Organisation et à la dégager de toute responsabilité à l'égard de tout dommage, perte, responsabilité, réclamation, coût, frais et dépenses, incluant intérêts, honoraires et frais d'avocats raisonnables (collectivement, des « **Dommages** ») découlant de :
- 7.2.1 la fausseté d'une déclaration ou garantie énoncée par la Municipalité dans la Documentation juridique initiale;
- 7.2.2 le non-respect ou l'inexécution par la Municipalité d'un engagement auquel elle est tenue aux termes de la Documentation juridique initiale;
- 7.2.3 la présence de Substances dangereuses au-delà des quantités prévues dans l'étude environnementale Phase 2 réalisée le XX 2025 par Solroc dans, sur, sous, provenant du, ou migrant vers le Site;

- 7.2.4 toute réclamation d'une tierce partie cocontractante de la Municipalité ayant trait au Site;
- 7.2.5 les Frais généraux; et
- 7.2.6 la Personnalisation.

7.3 Limites à l'indemnisation par la Municipalité.

- 7.3.1 L'Organisation ne peut exiger que la Municipalité l'indemnise pour ses Dommages en vertu du paragraphe 7.2.5 (*Frais généraux*) avant que le montant total des Dommages à l'égard desquels l'Organisation aurait le droit d'être indemnisée en vertu du paragraphe 7.2.5 (*Frais généraux*) ne soit supérieur au montant total prévu aux paragraphes 4.1.1 et 4.1.2. Une fois ce montant atteint, l'Organisation ne devra être indemnisée qu'à l'égard du montant de Dommages excédant le montant total prévu au paragraphes 4.1.1 et 4.1.2.
- 7.3.2 L'Organisation ne peut exiger que la Municipalité l'indemnise pour ses Dommages en vertu du paragraphe 7.2.6 (*Personnalisation*) avant que le montant total des Dommages à l'égard desquels l'Organisation aurait le droit d'être indemnisée en vertu du paragraphe 7.2.6 (*Personnalisation*) ne soit supérieur au Montant de Personnalisation. Une fois ce montant atteint, l'Organisation ne devra être indemnisée qu'à l'égard du montant de Dommages excédant le Montant de Personnalisation.
- 7.3.3 L'Organisation s'engage à aviser promptement la Municipalité si elle anticipe raisonnablement une augmentation ses coûts, frais ou dépenses découlant des paragraphes 7.2.5 (*Frais généraux*) et 7.2.6 (*Personnalisation*) du plus grand entre (i) 10% de leur montant total ou (ii) 50 000\$.

7.4 Indemnisation par l'Organisation. L'Organisation s'engage à indemniser la Municipalité et à la dégager de toute responsabilité à l'égard de tout Dommage attribuable à la négligence intentionnelle ou à une faute lourde de l'Organisation.

7.5 Limites à l'indemnisation par l'Organisation. Sauf conformément au paragraphe 7.4, la Municipalité ne pourra demander à l'Organisation d'être indemnisée pour des Dommages.

7.6 Indemnisation par l'Exploitant. L'Exploitant s'engage à indemniser la Municipalité et l'Organisation et à les dégager de toute responsabilité à l'égard de tous Dommages subis dans les contextes suivants :

- 7.6.1 la fausseté d'une déclaration ou garantie énoncée par l'Exploitant dans la Documentation juridique initiale; et
- 7.6.2 le non-respect ou l'inexécution par l'Exploitant d'un engagement auquel il est tenu aux termes de la Documentation juridique initiale.

ARTICLE 8 **COMMUNICATIONS ET CONFIDENTIALITÉ**

- 8.1 Confidentialité.** Les Parties déclarent que toute information orale ou écrite relativement à la présente transaction, acquise ou reçue par elles sera traitée de façon strictement confidentielle, sous réserve de l'application de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, chapitre A-2.1). Les Parties utiliseront cette information exclusivement dans le but de la présente transaction.
- 8.2 Conférences de presse.** Chacune des parties devra aviser par écrit les autres parties au moins 30 jours avant la tenue de toute conférence de presse ou cérémonie officielle en lien avec le Projet, lesquelles devront être préparées et tenues en collaboration avec toutes les parties et la SHQ. Toute communication d'une des parties en lien avec le Projet devra être approuvée au préalable par les autres parties et la SHQ, incluant tout communiqué de presse, publication sur un site Web ou sur les médias sociaux, toute publicité ou affichage ou tout document d'information.

ARTICLE 9 **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 9.1 Coûts et frais.** À moins d'une disposition contraire expressément prévue dans le présent Accord-cadre, chaque Partie paie les frais et dépenses qu'elle engage dans le cadre de la négociation, de la préparation, de la signature et de l'exécution du présent Accord-cadre, ainsi que des conventions accessoires et des opérations prévues dans celles-ci, y compris les honoraires et les débours des conseillers juridiques et financiers, des courtiers, des experts comptables et des autres conseillers professionnels.
- 9.2 Modification de l'Accord-cadre.** Aucune disposition complémentaire, modification ou renonciation visant le présent Accord-cadre ni aucune résiliation (si ce n'est une résiliation conforme aux dispositions du présent Accord-cadre) du présent Accord-cadre ne lie les Parties si elle n'est pas contenue dans un document signé par les Parties aux présentes de la même manière que le présent Accord-cadre.
- 9.3 Avis.**
- 9.3.1 **Adresses des Avis :** Tous les avis, demandes, mises en demeure, approbations, consentements, informations, acceptations, offres, paiements ou autres communications (appelés ci-après « **Avis** ») qui doivent être donnés en vertu du présent Accord-cadre ou en rapport avec lui doivent être écrits et être remis en mains propres ou transmis par télécopieur ou par tout autre moyen de communication électronique produisant un avis écrit ou imprimé. Les Avis ou autres communications sont réputés avoir été donnés et reçus le jour de leur remise ou de leur transmission (ou, si un tel jour n'est pas un Jour ouvrable, le Jour ouvrable suivant). Les Avis doivent être adressés ou envoyés aux adresses indiquées ci-dessous :
- (a) si le destinataire est l'Organisation :

MISSION UNITAÎNÉS

1000 rue De La Gauchetière Ouest, bureau MZ400
Montréal, Québec
H3B 0A2

À l'attention de: Caroline Sauriol, ing, Présidente-directrice générale
Courriel: csauriol@missionunitaines.ca

(b) si le destinataire est la Municipalité :

VILLE DE MASCOUCHE
3034, chemin Sainte-Marie
Mascouche, Québec
J7K 1P1

À l'attention de: Me Sandra De Cicco, greffière
Courriel: sandradecicco@mascouche.ca

(c) si le destinataire est l'Exploitant :

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE LA RIVE NORD

À l'attention de: Isabelle Couture, directrice
Courriel: [•]

9.3.2 Modification de l'adresse : Chacune des Parties peut en tout temps modifier son adresse aux fins de remise des Avis ou autres communications en donnant à l'autre partie un Avis d'au moins deux jours conformément au présent paragraphe 9.3.

9.4 Autres assurances. Chacune des Parties aux présentes doit, de temps à autre et sur demande raisonnable d'une ou des autres parties, signer et livrer tous les autres actes et documents, donner toutes les autres assurances et prendre ou faire prendre toutes les autres mesures pouvant être requis ou nécessaires pour que l'intention et le sens véritables du présent Accord-cadre soient réalisés plus efficacement.

9.5 Relation entre les Parties. Rien dans le présent Accord-cadre ne doit être interprété comme constituant entre l'Organisation, l'Exploitant et la Municipalité une société ou autre forme d'association.

9.6 Droit applicable. Le présent Accord-cadre doit être interprété et exécuté conformément aux lois du Québec et aux lois du Canada qui y sont applicables.

9.7 Délais de rigueur. Tous les délais prévus aux présentes sont des délais de rigueur.

9.8 Règlement des différends. Tout différend ou litige survenant à l'occasion ou à la suite du présent Accord-cadre, de ses annexes ou de ses modifications, devra d'abord faire l'objet d'une tentative de règlement par les Parties concernées en médiation. Sur avis écrit de dix jours relatant clairement le différend ou le litige soumis à la médiation, expédié par

une Partie à une autre, les Parties concernées auront cinq jours pour choisir un médiateur d'un commun accord. La médiation devra débuter dans les quinze jours suivant la signification de l'acceptation par le médiateur. Les Parties concernées devront participer au processus de médiation de bonne foi et déployer des efforts raisonnables afin de régler le différend ou le litige soumis à la médiation.

Trente jours suivant le début de la médiation, toute Partie impliquée pourra mettre fin au processus de médiation en expédiant un avis écrit aux autres Parties impliquées et au médiateur.

Toute démarche quant à l'utilisation de la médiation et toute session de médiation seront faites sous le sceau de la confidentialité et sous réserve de tous les droits et recours des Parties. Rien de ce qui sera dit ou écrit au cours d'une telle démarche ou d'une telle session ne sera recevable en preuve dans une procédure judiciaire ou autre.

- 9.9 Seul contrat.** Le présent Accord-cadre remplace tout accord antérieur entre les Parties portant sur les questions faisant l'objet du présent Accord-cadre.
- 9.10 Annexes.** Les annexes mentionnées au présent Accord-cadre en font partie intégrante. Les Parties déclarent en avoir pris connaissance et les acceptent.
- 9.11 Disposition invalide.** Toute décision d'un tribunal à l'effet que l'une quelconque des dispositions des présentes est nulle ou non exécutoire n'affectera aucunement les autres dispositions des présentes ou leur validité ou force exécutoire.
- 9.12 Cession.** Toutes les obligations et ententes prévues dans le présent Accord-cadre lient les Parties aux présentes et leurs successeurs et ayants droit respectifs. Sous réserve du paragraphe 5.4, aucune des Parties ne peut céder ou transférer ses droits et obligations en vertu des présentes sans le consentement préalable écrit de l'autre Partie.
- 9.13 Exemplaires.** Le présent Accord-cadre peut être signé séparément en plusieurs exemplaires distincts qui sont tous des originaux, mais qui, pris collectivement, ne forment qu'un seul et même document. Chaque exemplaire peut être transmis par télécopieur ou par courriel et la copie ainsi transmise a le même effet qu'un original.

[la page signature suit]

EN FOI DE QUOI les Parties ont signé le présent Accord-cadre à la date mentionnée ci-dessus.

MISSION UNITAÎNÉS

Par _____
Nom: Caroline Sauriol, ing.
Titre: Présidente-directrice générale

VILLE DE MASCOUCHE

Par _____
Nom: Guillaume Tremblay
Titre: Maire

Par _____
Nom: Me Sandra De Cicco
Titre: Greffière

[EXPLOITANT]

Par _____
Nom:
Titre:

Par _____
Nom:
Titre:

ANNEXE A
SITE

Site

Un terrain connu et désigné comme étant le lot 6 663 218 du cadastre du Québec, circonscription foncière de L'Assomption.



ANNEXE B
PRODUIT

Voir ci-joint.

ANNEXE C
ACTE DE CESSION FINAL

Ce jour de deux mille vingt-quatre (2024)

DEVANT M^e , notaire, pratiquant dans la ville de , dans la province de Québec

COMPARAISSENT :

MISSION UNITAÎNÉS, organisme à but non-lucratif constitué sous la *Loi canadienne sur les organisations à but non lucratif* (L.C. 2009, chapitre 23) immatriculée au registre des entreprises (Québec) en vertu de la *Loi sur la publicité légale des entreprises* (RLRQ, chapitre P-44.1), sous le numéro 1179324745, dont le siège social est situé au MZ400-1000, rue de la Gauchetière Ouest, Montréal (Québec), H3B 0A2, agissant et représentée aux présentes par , son , dûment autorisé[e] aux termes d'une résolution de son ●, dont une copie certifiée conforme demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit [ladite] représentant[e] avec et en présence du [de la] notaire soussigné[e];

ci-après nommé « le cédant »;

ET

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE LA RIVE NORD personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), ayant l'un de ses sièges au 1309, boulevard des Seigneurs, suite 101, Terrebonne (Québec) J6W 5B1, ici représentée par Isabelle Couture, sa directrice générale, dûment autorisée aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du _____;;

ci-après nommé « le cessionnaire »;

ATTENDU QUE le cédant a obtenu une contribution financière de la Société d'habitation du Québec (« Société ») aux termes d'une entente de contribution financière pour la réalisation de logements abordables close le 29 février 2024 (« entente ») ayant pour objet la réalisation d'approximativement 1000 logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes;

ATTENDU QUE le cédant, le cessionnaire et la Ville de [●] (« municipalité ») ont conclu un accord-cadre en lien avec les projets à réaliser dans le cadre de l'entente le ;

ATTENDU QUE cet accord-cadre prévoyait que la municipalité devait céder l'immeuble au cédant afin qu'il développe et construise un projet de 100 logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes (« projet »);

ATTENDU QUE dans cet accord-cadre, les parties ont convenu qu'une fois que le cédant aurait substantiellement achevé le projet et accompli les autres conditions l'immeuble serait cédé à un organisme de bienfaisance ou un donataire reconnu pouvant remettre des reçus en vertu de

l'article 149.1 de la Loi sur les impôts (Québec) et de la Loi de l'impôt sur le revenu (Canada) œuvrant dans le domaine de l'habitation sociale et communautaire et approuvé par la Société;

ATTENDU QUE la Société a approuvé le cessionnaire;

ATTENDU QUE la construction du bâtiment est substantiellement achevée et que les obligations du cédant prévues à l'accord-cadre sont remplies.

EN CONSÉQUENCE, les parties conviennent de ce qui suit :

1. OBJET DU CONTRAT

Le cédant cède au cessionnaire l'immeuble dont la désignation suit :

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot 6 663 218 du Cadastre de Québec, circonscription foncière de L'Assomption, ainsi que la totalité des accessoires et dépendances qui s'y rattachent, sans exception ni réserve.

(« immeuble » ou « projet »)

2. SERVITUDE

Le cédant déclare que l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude, à l'exception de : .

3. ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le cédant est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de _____ aux termes d'un acte de cession reçu par M^e _____, notaire, le _____ et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de _____ sous le numéro _____ (« acte de cession initiale »).

4. GARANTIE

Cette cession est faite avec les garanties suivantes :

- a) des faits personnels du cédant;
- b) de qualité du terrain après les travaux et de qualité du bâtiment et des accessoires et dépendances reliés au bâtiment et réalisés dans le cadre du contrat de construction signé entre le cédant et l'entrepreneur _____, le _____. Ledit entrepreneur a consenti à ce que les garanties en faveur du cédant contenues audit contrat de construction soit cédées au cessionnaire dans une convention de transfert de contrats signée le _____.

- c) la municipalité garantie le droit de propriété, la qualité du terrain avant le début des travaux et le respect des limitations de droit public

5. DOSSIER DE TITRES ET AUTRES DOCUMENTS

Le cédant s'engage à remettre au cessionnaire :

- (b) tous les titres en sa possession ainsi qu'un certificat de localisation de date récente démontrant la situation actuelle des lieux;
- (c) tout contrat d'assurance de titres relativement à l'immeuble, le cas échéant;
- (d) contrat de construction;
- (e) tout document lié aux ordres de travaux non exécutés, tout avis de non-conformité ou tout avis de défaut visant l'immeuble;
- (f) les plans finaux de l'immeuble;
- (g) à compléter.

6. POSSESSION

Le cessionnaire devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec possession et occupation immédiates (*ou* avec possession immédiate et occupation à compter du).

7. TRANSFERT DES RISQUES

Nonobstant l'alinéa 2 de l'article 1456 du *Code civil du Québec*, le cessionnaire assumera les risques afférents à l'immeuble conformément à l'article 950 du *Code civil du Québec* à compter de la date des présentes.

8. DÉCLARATIONS DU CÉDANT

Le cédant fait les déclarations suivantes et s'en porte garant :

- a) L'immeuble est libre de toute hypothèque, redevance, priorité ou charge quelconque, sauf :
 - Une hypothèque universelle en faveur de la Société d'habitation du Québec, reçue devant Me , notaire, le , publiée au registre foncier le , sous le numéro , laquelle fera l'objet d'une mainlevée incessamment;
- b) Il n'y a aucune autre servitude que celles déjà mentionnées;
- c) Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au quant aux taxes municipales et jusqu'au quant aux taxes scolaires;

- d) Tous les droits de mutation ont été acquittés;
- e) Aucune somme n'est due en vertu de la Loi sur le mode de paiement des services d'électricité et de gaz dans certains immeubles (RLRQ, chapitre M-37) pour tous locaux dont au moins un local serait occupé par un locataire résidentiel en vertu d'un bail où le prix du service d'électricité ou du gaz serait inclus dans le montant payable au locateur;
- f) Les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit, (s'il y a lieu : à l'exception de _____ qui font l'objet d'un contrat de location XX)
- g) Le certificat de localisation préparé par _____, arpenteur-géomètre, le _____, décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date;
- h) Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur, sauf : _____ ;
- i) L'immeuble n'est pas situé dans une zone agricole assujettie à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, chapitre P-41.1);
- j) L'immeuble ne fait pas partie d'un ensemble immobilier;
- k) L'immeuble n'a pas fait partie d'un ensemble immobilier dont il se trouverait détaché par suite d'une aliénation depuis la mise en vigueur des dispositions de la loi prohibant telle aliénation.
- l) L'immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas assujéti aux dispositions de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002);
- m) L'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement;
- n) Il est une personne morale résidente canadienne au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts* et il n'a pas l'intention de modifier cette résidence;
- o) Il est en mesure de fournir un certificat de régularité de l'autorité qui le gouverne et il a valablement acquis et a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées;
- p) Les créances des personnes qui ont participé à la construction de l'immeuble ont été entièrement payées et il n'existe aucune autre dette qui pourrait devoir être assumée par le cessionnaire relative à la réalisation du projet;

9. OBLIGATIONS

D'autre part, le cessionnaire s'oblige à ce qui suit :

- a) Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur;

- b) Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter du _____ et aussi payer, à compter de la même date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années;
- c) Assumer le bail des appareils suivants : _____ qui sont loués de _____ à compter du _____.
- d) L'immeuble étant un projet de logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes, il s'engage à conserver :
- i. la vocation résidentielle pendant une période minimale de 35 ans;
 - ii. le caractère abordable des logements, pendant une période minimale de 35 ans;
 - iii. à maintenir les logements dans un bon état d'habitabilité et les espaces non résidentiels ainsi que toute composante de l'immeuble en bon état;
- e) Si ce n'est déjà fait, conclure, immédiatement après la signature des présentes, une convention d'exploitation avec la Société contenant les obligations à respecter pendant l'exploitation du projet, selon les exigences que ladite Société pourra imposer.

10. RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date du _____ suivant les états de compte fournis. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

11. TRANSPORT D'ASSURANCE

[Le vendeur transporte à l'acheteur, avec le consentement de l'assureur, pour bonne et valable contrepartie reçue, tous les droits qu'il possède dans la police d'assurance contre l'incendie numéro _____ émise par _____ couvrant l'immeuble présentement vendu; ce transport prend effet aujourd'hui, date du transfert du droit de propriété.]

12. DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Cette cession est faite dans le continuum des opérations juridiques convenues dans l'accord-cadre précité.

13. PRIX

Cette cession est faite pour le prix de **DIX MILLE DOLLARS (10 000,00 \$)** et autres considérations prévues à l'accord-cadre précité que le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acheteur, dont quittance finale.

14. DÉCLARATION DES PARTIES RELATIVEMENT À LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (TPS) ET LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (TVQ)

Le cédant déclare qu'il est un constructeur et que l'immeuble faisant l'objet de la présente cession est un immeuble d'habitation.

En conséquence, la présente cession est taxable selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

Les parties déclarent que la valeur de la contrepartie est de dollars (\$).

La TPS représente la somme de dollars (\$), et la TVQ représente la somme de dollars (\$). Le cédant reconnaît avoir reçu ces sommes du cessionnaire et s'engage à les remettre aux autorités concernées. Dont quittance totale et finale.

15. INTERVENTION

Aux présentes intervient :

Laquelle, aux termes de cet accord-cadre et de l'acte de cession initial en découlant a fait des déclarations, donné des garanties au cédant et au cessionnaire et a reconnu que ces derniers se fondaient sur celles-ci dans le cadre de la réalisation du projet.

Conséquemment, les déclarations et garanties de la municipalité contenues dans l'accord-cadre et celles faites au cédant dans l'acte de cession initiale sont également faites par la municipalité au cessionnaire comme si elles étaient relatées au long dans le présent acte et la municipalité prend la responsabilité desdites déclarations envers le cessionnaire.

16. MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES (RLRQ, chapitre D-15.1)

Les parties font chacune pour elle-même ou conjointement, selon le cas, les déclarations suivantes :

- a) Le nom et l'adresse du cédant sont les suivants : ;
- b) Le nom et l'adresse du cessionnaire sont les suivants : ;
- c) L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé à ;
- d) Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de dollars (\$);
- e) Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de dollars (\$);

- f) Le montant du droit de mutation est de dollars (\$);
- g) Il y a exonération du paiement du droit de mutation en vertu de l'article 17 a.1) puisque le cédant et le cessionnaire sont des organismes de bienfaisance enregistrés pour l'application de la Loi sur les impôts (chapitre I-3);
- h) L'article 19.1 de la loi prévoit toutefois qu'un droit supplétif au droit de mutation peut être imposé à une personne morale qui est un cessionnaire visé à l'article 19, dans les circonstances prévues à l'article 1129.29 de la Loi sur les impôts.

DONT ACTE à

sous le numéro

des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties déclarent accepter l'utilisation de procédés technologiques pour clore le présent acte, puis signent en présence du notaire soussigné.

MISSION UNITAÎNÉS

Par : _____

Par : _____

XXXX

Par : _____

M^e _____, notaire

ANNEXE D
CONVENTION D'EXPLOITATION

ANNEXE E
CONVENTION DE TRANSFERT DE CONTRAT

CONVENTION DE TRANSFERT DE CONTRATS (la « **Convention** ») intervenue en date du [●].

ENTRE : **MISSION UNITAÎNÉS**, un organisme à but non-lucratif constitué sous la *Loi canadienne sur les organisations à but non lucratif* et représenté par [●], [●], dûment autorisé pour les fins des présentes tel qu'elle le déclare;
(l' « **Organisation** »)

ET : [●], [un organisme à but non lucratif constitué en vertu de la [●]][une **municipalité constituée en vertu de la [●]**] et représenté[e] aux présentes par [●], [●], dûment autorisé pour les fins des présentes tel qu'il le déclare;

OU

OFFICE XXD'HABITATION DE XX, personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* (RLRQ, chapitre S-8), ayant son siège au XX, ici représentée par XX, dûment autorisé pour les fins des présentes tel qu'il le déclare;

(l' « **Exploitant** »)

ET À LAQUELLE INTERVIENT : [●], une [●] constituée en vertu de la [●] et représentée aux présentes par [●], [●], dûment autorisé pour les fins des présentes tel qu'il le déclare;

(l' « **Entrepreneur** », et collectivement avec l'Organisation et l'Exploitant, les « **Parties** », et individuellement, une « **Partie** »)

ATTENDU QU'en date du [●], l'Organisation et l'Entrepreneur ont conclu un contrat CCDC-2CC (le « **Contrat de construction** ») aux termes duquel l'Entrepreneur s'est engagé à réaliser le Produit;

ATTENDU QUE, conformément au paragraphe 5.1 du Contrat de construction, un montant de [●]\$ a été retenu et est détenu par l'Organisation, à titre de maître de l'ouvrage (la « **Retenue** »);

ATTENDU QU'en date du [●], [Municipalité] (la « **Municipalité** »), l'Organisation et l'Exploitant ont conclu un accord-cadre (l' « **Accord-cadre** ») et que la **Municipalité** et l'Organisation ont conclu un acte de cession aux termes desquels la Municipalité a cédé à titre [gratuit] à l'Organisation un terrain situé au [●], connu et désigné comme étant le[s] lot[s] [●] du cadastre du Québec, circonscription foncière de [●] (le « **Site** ») afin que l'Organisation y développe et construise un immeuble de logements abordables destinés à des ménages constitués de personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes (le « **Produit** »);

ATTENDU QUE, conformément aux modalités de l'Accord-cadre, lorsque le Produit est Substantiellement achevé, l'Organisation doit céder le Site, incluant le Produit, à l'Exploitant (la

« **Cession finale** ») conformément aux modalités de l'Acte de cession final conclu entre l'Exploitant et l'Organisation en date de ce jour;

ATTENDU QUE conformément au sous-paragraphe 5.2.2(d) de l'Accord-cadre, la signature de la présente Convention par l'Entrepreneur et par l'Exploitant est une condition à la Cession finale en faveur de l'Organisation;

ATTENDU QUE conformément au sous-paragraphe 5.2.3(d) de l'Accord-cadre, la signature de la présente Convention par l'Entrepreneur et par l'Organisation est une condition à la Cession finale en faveur de l'Exploitant;

ET ATTENDU QUE, l'Organisation souhaite céder et transférer tous ses droits, titres, intérêts et obligations dans le Contrat de construction et les contrats liés au Projet (collectivement, les « **Contrats** »), décrits à l'Annexe A des présentes, à l'Exploitant, lequel souhaite les prendre en charge;

EN CONSÉQUENCE LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

1. INTERPRÉTATION

- 1.1. **Termes.** Tous les termes et expressions commençant par une majuscule qui ne sont pas autrement définis aux présentes ont le sens qui leur est attribué dans l'Accord-cadre.
- 1.2. **Préambule.** Le préambule fait partie intégrante de la présente Convention et préside à son interprétation.

2. CESSION ET PRISE EN CHARGE PAR L'EXPLOITANT

- 2.1. **Cession.** Par les présentes et sous réserve des conditions de l'Accord-cadre et des paragraphes 2.4 et 3.2.2 de la présente Convention, l'Organisation cède et transfère à l'Exploitant tous ses droits, titres, intérêts et obligations dans les Contrats, ainsi que le bénéfice de tous les engagements, garanties et indemnités qui en découlent le tout à compter de la date des présentes. L'Organisation déclare qu'elle a remis des copies conformes et complètes de chaque Contrat.
- 2.2. **Prise en charge.** Sous réserve des paragraphes 2.4 et 3.2.2 de la présente Convention, l'Exploitant accepte par les présentes la cession et le transfert mentionnés au paragraphe 2.1 et convient avec l'Organisation qu'à compter de la date des présentes, l'Exploitant prendra à sa charge les obligations, passées, présentes ou futures de l'Organisation découlant des Contrats.
- 2.3. **Engagement d'être lié.** L'Exploitant convient et s'engage par les présentes, à compter de la date des présentes, à être liée par et à respecter, exécuter et remplir les engagements, obligations, modalités et conditions dont l'Organisation, aux termes des Contrats, est responsable ou auxquelles elle est soumise depuis la signature des Contrats.
- 2.4. **Retenue.** Les Parties conviennent que l'Organisation continuera de détenir et de gérer la Retenue et qu'elle libérera la Retenue conformément aux modalités du Contrat de construction et sur réception de la preuve de quittance des travaux

exécutés par l'Entrepreneur, dans chaque cas, agissant pour le bénéfice de l'Exploitant. Nonobstant ce qui précède, il est entendu que la Retenue appartient à l'Exploitant.

3. ENGAGEMENTS D'INDEMNISATION ET DE COLLABORATION

3.1. **Engagements de l'Exploitant.** L'Exploitant s'engage à indemniser l'Organisation ainsi que ses administrateurs, dirigeants, employés et mandataires et les dégage de toute responsabilité à l'égard des réclamations qui leur sont faites et des pertes qu'ils subissent qui découlent ou résultent du défaut de l'Exploitant de se conformer à ses obligations aux termes de cette Convention ou des Contrats cédés et transférés.

3.2. Engagements de l'Organisation.

3.2.1. **Indemnisation.** L'Organisation s'engage à indemniser l'Exploitant ainsi que ses administrateurs, dirigeants, employés et mandataires et les dégage de toute responsabilité à l'égard des réclamations qui leur sont faites et des pertes qu'ils subissent qui découlent ou résultent du défaut de l'Organisation de se conformer à ses obligations aux termes de cette Convention.

3.2.2. **Collaboration.** Pour une période de douze (12) mois suivant la signature de la présente Convention, l'Organisation s'engage à collaborer avec l'Exploitant et l'Entrepreneur afin que les travaux de l'ouvrage (tel que défini dans le Contrat de construction) soient complétés, notamment en effectuant les suivis et contrôles nécessaires afin que les déficiences et défauts soient corrigés. Par les présentes, l'Entrepreneur et l'Exploitant reconnaissent que dans le cadre de son obligation de collaboration décrite au présent paragraphe, l'Organisation pourra, au nom de l'Exploitant, coordonner les travaux de l'ouvrage à compléter et donner des directives à l'Entrepreneur aux fins de la correction des déficiences et des défauts et de la complétion des travaux, et confirmer que les déficiences et défauts ont été corrigés et que les travaux ont été complétés à la satisfaction de l'Exploitant, à titre de maître d'ouvrage.

4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1. **Modification de la Convention.** Aucune disposition complémentaire, modification ou renonciation visant la présente Convention ni aucune résiliation (si ce n'est une résiliation conforme aux dispositions de la présente Convention) de la présente Convention ne lie les Parties si elle n'est pas contenue dans un document signé par les Parties aux présentes de la même manière que la présente Convention.

4.2. Avis.

4.2.1. **Adresses et avis.** Tous les avis, demandes, mises en demeure, approbations, consentements, informations, acceptations, offres, paiements ou autres communications (appelés ci-après « **Avis** ») qui doivent être donnés en vertu de la présente Convention ou en rapport avec elle doivent être écrits et être remis en mains propres ou transmis par télécopieur ou par tout autre moyen de communication électronique produisant un avis écrit ou

imprimé. Les Avis ou autres communications sont réputés avoir été donnés et reçus le jour de leur remise ou de leur transmission (ou, si un tel jour n'est pas un Jour ouvrable, le Jour ouvrable suivant). Les Avis doivent être adressés ou envoyés aux adresses ou numéros de télécopieur indiqués ci-dessous :

(a) si le destinataire est l'Organisation :

MISSION UNITAÎNÉS

1000 rue De La Gauchetière Ouest, bureau MZ400
Montréal, Québec
H3B 0A2

À l'attention de: Caroline Sauriol, ing, Présidente-directrice
générale
Courriel: csauriol@missionunitaines.ca

(b) si le destinataire est l'Exploitant :

(c) si le destinataire est l'Entrepreneur :

[ENTREPRENEUR]

[•]

À l'attention de: **[•]**
Courriel: **[•]**

4.2.2. **Modification de l'adresse :** Chacune des Parties peut en tout temps modifier son adresse aux fins de remise des avis ou autres communications en donnant à l'autre partie un avis d'au moins deux (2) jours conformément au présent paragraphe 4.2.

4.3. **Autres documents.** Chacune des Parties aux présentes doit, de temps à autre et sur demande raisonnable de l'autre partie, signer et livrer tous les autres actes et documents, donner toutes les autres assurances et prendre ou faire prendre toutes les autres mesures pouvant être requis ou nécessaires pour que l'intention et le sens véritables de la présente Convention soient réalisés plus efficacement.

4.4. **Relations entre les Parties.** Rien dans la présente Convention ne doit être interprété comme constituant entre l'Organisation, l'Exploitant ou l'Entrepreneur une société ou autre forme d'association.

4.5. **Droit applicable.** La présente Convention doit être interprétée et exécutée conformément aux lois du Québec et aux lois du Canada qui y sont applicables.

4.6. **Délais de rigueur.** Tous les délais prévus aux présentes sont des délais de rigueur.

4.7. **Règlement des différends.** Tout différend ou litige survenant à l'occasion ou à la suite de la présente Convention, de ses annexes ou de ses modifications, devra

d'abord faire l'objet d'une tentative de règlement par les Parties en médiation. Sur avis écrit de dix (10) jours relatant clairement le différend ou le litige soumis à la médiation, expédié par une Partie à l'autre, les Parties auront cinq (5) jours pour choisir un médiateur d'un commun accord. La médiation devra débuter dans les quinze (15) jours suivant la signification de l'acceptation par le médiateur. Les Parties devront participer au processus de médiation de bonne foi et déployer des efforts raisonnables afin de régler le différend ou le litige soumis à la médiation.

Trente (30) jours suivant le début de la médiation, toute Partie pourra mettre fin au processus de médiation en expédiant un avis écrit à l'autre Partie et au médiateur.

Toute démarche quant à l'utilisation de la médiation et toute session de médiation sera faite sous le sceau de la confidentialité et sous réserve de tous les droits et recours des Parties. Rien de ce qui sera dit ou écrit au cours d'une telle démarche ou d'une telle session ne sera recevable en preuve dans une procédure judiciaire ou autre.

- 4.8. **Annexes.** Les annexes mentionnées à la présente Convention en font partie intégrante. Les Parties déclarent en avoir pris connaissance et les acceptent.
- 4.9. **Disposition invalide.** Toute décision d'un tribunal à l'effet que l'une quelconque des dispositions des présentes est nulle ou non exécutoire n'affectera aucunement les autres dispositions des présentes ou leur validité ou force exécutoire.
- 4.10. **Cession.** Toutes les obligations et ententes prévues dans la présente Convention lient les Parties aux présentes et leurs successeurs et ayants droit respectifs. Aucune des Parties ne peut céder ou transférer ses droits et obligations en vertu des présentes sans le consentement préalable écrit des autres Parties.
- 4.11. **Exemplaires.** La présente Convention peut être signée séparément en plusieurs exemplaires distincts qui sont tous des originaux, mais qui, pris collectivement, ne forment qu'un seul et même document. Chaque exemplaire peut être transmis par télécopieur ou par courriel et la copie ainsi transmise a le même effet qu'un original.

[la page signature suit]

EN FOI DE QUOI, les Parties ont signé la présente Convention à la date mentionnée ci-dessus.

MISSION UNITAÎNÉS

Par _____
Nom: Caroline Sauriol, ing.
Titre: Présidente-directrice générale

[EXPLOITANT]

Par _____
Nom:
Titre:

Par _____
Nom:
Titre:

INTERVENTION

Par la présente, l'Entrepreneur consent à la cession et au transfert mentionnés au paragraphe 2.1 de la Convention et à la prise en charge par l'Exploitant des Contrats conformément aux modalités de la présente Convention.

[ENTREPRENEUR]

Par _____
Nom:
Titre:

Annexe A

LISTE DES CONTRATS

Voir ci-joint.

ANNEXE F QUITTANCE

À : **MISSION UNITAÎNÉS** (l' « **Organisation** »)

ATTENDU QU'en date du [●], [●] (la « **Municipalité** »), l'**Organisation** et l'**Exploitant** ont conclu un accord-cadre (l' « **Accord-cadre** ») et que la **Municipalité** et l'**Organisation** ont conclu un acte de cession aux termes desquels la **Municipalité** a cédé à titre gratuit à l'**Organisation** un terrain situé au [●], connu et désigné comme étant le[s] lot[s] [●] du cadastre du Québec, circonscription foncière de [●] (le « **Site** ») afin que l'**Organisation** y développe et construise un immeuble de logements abordables destinés aux personnes âgées autonomes à revenus faibles ou modestes (le « **Produit** »);

ATTENDU QUE les termes commençant par une majuscule qui ne sont pas autrement définis aux présentes ont le sens qui leur est attribué dans l'**Accord-cadre**;

ATTENDU QUE, conformément aux modalités de l'**Accord-cadre**, les Parties ont convenu que lorsque le **Produit** aura été Substantiellement achevé, l'**Organisation** devra céder le **Site**, incluant le **Produit**, à l'**Exploitant** (la « **Cession finale** ») conformément aux modalités de l'Acte de cession final conclu entre l'**Exploitant** et l'**Organisation** en date du [●];

ATTENDU QUE conformément au sous-paragraphe 5.2.2(c) de l'**Accord-cadre**, la signature de la présente quittance par l'**Exploitant** et la **Municipalité** est une condition à la **Cession finale** en faveur de l'**Organisation**;

ATTENDU QUE l'**Organisation** a déclaré à la **Municipalité** et à l'**Exploitant** que la présente quittance est une partie indissociable du modèle d'affaire convenu avec la **Société d'habitation du Québec** et, que dans le contexte du projet, l'**Organisation** ne dispose d'aucun fonds de réserve pour palier tout droit, action, cause d'action, recours, réclamation, créance, dette, obligation, contrat, préjudice dommage, dépense coût ou demande de quelque nature que ce soit, direct ou indirect, passé, actuel ou éventuel, connu ou non;

EN CONSÉQUENCE les parties aux présentes conviennent de ce qui suit :

1. Avec effet à la date de la présente quittance et sous réserve des obligations de l'**Organisation** en vertu de la convention de transfert de contrats intervenue en date des présentes entre l'**Organisation**, l'**Exploitant** et l'**Entrepreneur**, par les présentes, l'**Exploitant** et la **Municipalité** donnent inconditionnellement et irrévocablement quittance générale, complète, finale, absolue et définitive à l'**Organisation** et, le cas échéant, à chacun de ses administrateurs, dirigeants, membres, employés, agents, représentants, successeurs et ayants droits et renonce inconditionnellement et irrévocablement à tout droit, action, cause d'action, recours, réclamation, créance, dette, obligation, contrat, préjudice dommage, dépense coût ou demande de quelque nature que ce soit, direct ou indirect, passé, actuel ou éventuel, connu ou non, que l'**Exploitant** ou la **Municipalité** a, pourrait avoir ou pourrait prétendre avoir, seule ou avec d'autres, à quelque titre que ce soit, découlant de faits ayant pris naissance avant la date de la présente quittance. Sans limiter ce qui précède et pour plus de certitude, cette quittance vise également tous les gestes ou omissions commis par

l'Organisation en lien avec le Projet, le tout afin de reconnaître que la conclusion de la Cession finale met fin à toute réclamation possible à l'encontre de l'Organisation par l'Exploitant ou la Municipalité, peu importe quand les gestes ou omissions auraient pu avoir lieu, et qu'une telle réclamation ait été dénoncée à l'Organisation ou non. Les parties reconnaissent que la conclusion de la Cession finale met fin à toute réclamation possible à l'encontre de l'Organisation, ceci étant l'intention expresse de l'Exploitant et de la Municipalité.

2. En signant la présente quittance, chacun de l'Exploitant et de la Municipalité reconnaît qu'il s'est fondé sur son propre jugement ou celui de ses conseillers juridiques. Chacun de l'Exploitant et de la Municipalité déclare avoir eu l'occasion de consulter un avocat avant de signer la présente quittance et comprendre les termes et les conséquences qui en découlent. Ni l'Exploitant, ni la Municipalité ne tenteront par quelque moyen, de modifier ou de contester la validité de cette quittance ou d'une partie de celle-ci.
3. Chacun de l'Exploitant et de la Municipalité convient qu'il ne fera aucune réclamation et n'entamera aucune procédure à l'égard de quoi que ce soit faisant l'objet de la présente quittance.
4. La présente quittance lie l'Exploitant et la Municipalité, ainsi que leurs successeurs et ayants droit respectifs et leurs bénéficiaires.
5. La présente quittance doit être interprétée et exécutée conformément aux lois du Québec et aux lois du Canada qui y sont applicables.
6. La présente quittance peut être signée séparément en plusieurs exemplaires distincts qui sont tous des originaux, mais qui, pris collectivement, ne forment qu'un seul et même document. Chaque exemplaire peut être transmis par télécopieur ou par courriel et la copie ainsi transmise a le même effet qu'un original.

[la page signature suit]

EN FOI DE QUOI la Municipalité et l'Exploitant ont signé la présente quittance à la date mentionnée ci-dessus.

[MUNICIPALITÉ]

Par

Nom:

Titre:

Par

Nom:

Titre:

[EXPLOITANT]

Par

Nom:

Titre:

Par

Nom:

Titre:

ANNEXE G
PERSONNALISATION

Gestion et décontamination des sols	383 542 \$
Ajout aux fondations (radier, pieux, etc.)	1 300 000 \$
Infrastructures et branchements - égout et aqueduc	60 125 \$
Prolongement et raccord HQ	25 000 \$
Stationnements supplémentaires	170 000 \$
Aménagement paysager supplémentaire	90 871 \$
Honoraires professionnels supplémentaires	49 499 \$
Contingence	300 000 \$
Total :	2 379 036 \$