

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONT-LAURIER

RÈGLEMENT NUMÉRO : 66

Règlement concernant les ententes sur la réalisation de travaux municipaux relatifs aux infrastructures dans le cadre de l'émission de permis de lotissement ou de construction.

À la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Mont-Laurier, tenue le 10 janvier 2005, à laquelle sont présents : Gilles Huberdeau, Jocelyne Cloutier, Louis-Pierre Blais, Gilles Lacelle et François Desjardins, formant quorum sous la présidence du maire, monsieur Michel Adrien.

Sont aussi présents : le directeur général, Jean-Yves Forget, le directeur général adjoint, Normand Bélanger, et la greffière, Blandine Boulianne.

CONSIDÉRANT que la Ville de Mont-Laurier désire se prévaloir des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) afin de régir les ententes relatives à des travaux municipaux;

CONSIDÉRANT que la Ville de Mont-Laurier désire mettre en place des règles avec les promoteurs pour la réalisation de développements résidentiels et commerciaux, afin de stimuler le développement de son territoire;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du Conseil, tenue le 13 décembre 2004 ;

CONSIDÉRANT que le présent règlement a été précédé d'une assemblée publique de consultation le 10 janvier 2005, tenue conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1);

EN CONSÉQUENCE, monsieur le conseiller Louis-Pierre Blais propose, appuyé par madame la conseillère Jocelyne Cloutier de décréter et statuer le règlement portant le numéro 66, comme suit :

ARTICLE 1 : DÉFINITIONS

Aux fins du présent règlement et de toute entente qui en découle, les expressions et mots suivants ont le sens qui leur est donné comme suit :

1.1 Requéran

Toute personne physique ou morale qui présente à la Ville une demande de permis de construction ou de lotissement ou qui a conclu une entente relative à des travaux municipaux en vertu du présent règlement.

1.2 Projet de développement immobilier

Signifie la réalisation de nouvelles constructions résidentielles ou commerciales sur des terrains faisant l'objet d'une demande de permis de lotissement ou de construction, le cas échéant.

1.3 Honoraires professionnels

Signifie tous les honoraires et déboursés reliés à l'exécution de services professionnels par un membre d'une corporation professionnelle du Québec et, sans restreindre la généralité qui précède, un ingénieur, un arpenteur-géomètre, un urbaniste, un architecte, un notaire et un avocat.

1.4 Travaux municipaux

Signifie tous travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux destinés à devenir publics et entrant dans l'une ou l'autre des catégories suivantes :

Tous les travaux de construction et d'aménagement d'une rue, à compter de la coupe d'arbres initiale et du déblai jusqu'au pavage, à l'éclairage et la signalisation, incluant toutes les étapes intermédiaires tels les travaux de drainage des rues, les fossés, la construction et l'aménagement de ponceaux, la construction de ponts, tous les travaux de réseaux pluvial et de drainage afin de fournir un débouché pour les eaux vers un lac ou un ruisseau;

Tous les travaux de construction de conduites d'aqueduc ou d'égout, incluant tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement de ces réseaux tels les postes de pompage, de surpression, etc., de même que l'aménagement de bornes-fontaines.

Tous les travaux d'aménagement des parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

1.5 Équipements municipaux

De façon non limitative, les aménagements cyclables et récréatifs, marinas, ouvrages d'accès au plan d'eau.

1.6 Terrain desservi

Terrain pourvu de services d'égouts, d'aqueduc et adjacent à une rue dont les travaux de fondation de rues sont déjà exécutés.

1.7 Terrain hors site

Terrain n'appartenant pas au requérant, adjacent ou non à un terrain de ce dernier, et qui est appelé à bénéficier d'une infrastructure ou d'un équipement réalisé conformément au présent règlement.

ARTICLE 2 : TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à :

- a) la zone H-24 identifiée à l'annexe 1, carte 1 / 2, du règlement numéro R-1083 relatif au zonage de l'ancienne Ville de Mont-Laurier.

ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION

Est assujettie à la conclusion préalable d'une entente entre le requérant et la Ville de Mont-Laurier, portant sur la réalisation de travaux municipaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux municipaux, tout projet de développement immobilier qui requiert la délivrance d'un permis de construction ou de lotissement, tel que prévu à la réglementation d'urbanisme applicable, à l'une ou l'autre des catégories de terrain, de construction ou de travaux suivants :

3.1 Catégories de terrain

Tout terrain qui requiert l'émission d'un permis de lotissement lorsqu'au moins un des terrains visés par la demande n'est pas adjacent à une rue publique, ou est adjacent à une rue publique en bordure de laquelle les services d'infrastructures d'aqueduc et d'égout ne sont pas existants.

3.2 Catégories de construction

- a) Toute construction qui requiert l'émission d'un permis lorsque le terrain sur lequel la construction est projetée n'est pas adjacent à une rue publique, ou est adjacent à une rue publique où les services d'aqueduc et d'égout n'y sont pas encore établis ou qu'un règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur.
- b) Tous travaux municipaux.

3.3 Terrains desservis

Le présent règlement ne s'applique pas à l'égard de terrains desservis.

ARTICLE 4 : DEMANDE DE PERMIS

4.1 Permis de lotissement

Toute personne qui désire que soient exécutés des travaux municipaux en vue de la réalisation d'un projet de développement immobilier doit joindre à sa demande de permis de lotissement les documents et informations, à savoir :

- 4.1.1 Un plan indiquant ses intentions de développement sur l'ensemble du terrain lui appartenant et à l'intérieur duquel est situé ce projet, avec le type de construction et l'usage projeté, le nombre d'unités de construction projeté et la valeur totale de celles-ci.
- 4.1.2 Un projet de plan de lotissement conforme à la réglementation municipale montrant, entre autre, dans l'axe central de la ou des rues projetées le nombre de mètre linéaires de rues à construire.
- 4.1.3 S'il s'agit d'une personne morale, une résolution dûment adoptée par son conseil d'administration l'autorisant à déposer une telle demande auprès de la Ville.
- 4.1.4 Le nom des professionnels retenus pour la préparation de l'estimation détaillée, des plans et devis pour la réalisation des travaux municipaux et la surveillance de ces derniers.
- 4.1.5 La suggestion du requérant concernant le notaire à être mandaté afin de procéder à la préparation du projet d'acte de cession de la rue ou des rues à la Ville.

4.2 Permis de construction

Sauf si un immeuble est visé par une entente conclue en vertu du paragraphe 4.1, toute personne qui désire que soient exécutés des travaux municipaux en vue de la réalisation d'un projet de développement immobilier doit joindre à sa demande de permis de construction les documents et informations, à savoir :

- 4.2.1 S'il s'agit d'une personne morale, une résolution dûment adoptée par son conseil d'administration l'autorisant à déposer une telle demande auprès de la Ville.
- 4.2.2 Le nom des professionnels retenus pour la préparation de l'estimation détaillée, des plans et devis pour la réalisation des travaux municipaux et la surveillance de ces derniers.
- 4.2.3 La suggestion du requérant concernant le notaire à être mandaté afin de procéder à la préparation du projet d'acte de cession de la rue ou des rues à la Ville.

ARTICLE 5 : TRAVAUX ET ÉQUIPEMENTS

Les travaux municipaux d'infrastructures ainsi que les équipements municipaux d'un projet de développement immobilier peuvent être réalisés à l'intérieur des limites du projet ou à l'extérieur le cas échéant.

ARTICLE 6 : NORMES ET TECHNIQUES MUNICIPALES

Les normes techniques relatives à la conception et à la réalisation des travaux d'infrastructures ainsi que des équipements municipaux qui doivent être respectées lors de la réalisation d'un projet de développement immobilier sont celles applicables dans la Ville selon les règlements et politiques en vigueur.

La conformité aux règlements municipaux ne soustrait pas le requérant à se conformer à toute législation et réglementation gouvernementales.

ARTICLE 7 : PARTAGE FINANCIER

7.1 Travaux

Le partage des coûts entre le requérant du permis de lotissement ou de construction et la Ville est établi à partir de la méthode de répartition apparaissant au tableau reproduit à l'annexe « I ».

7.2 Honoraires professionnels

Les honoraires professionnels relatifs aux travaux municipaux, incluant la planification, doivent être entièrement payés par le requérant.

En outre, le requérant doit prendre à sa charge les frais suivants :

- a) les frais relatifs à la préparation des plans et devis;
- b) les frais relatifs à la surveillance des travaux municipaux;
- c) les frais relatifs à l'arpentage, le piquetage et les relevés topographiques;
- d) les frais relatifs à l'inspection des matériaux, incluant les études de laboratoire de sol;
- e) les frais légaux (avocats, notaires et autres frais professionnels engagés par le requérant ainsi que par la Ville), ainsi que les avis techniques;
- f) toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciales et fédérales.

Toutefois, si le partage financier relatif auxdits travaux municipaux convenu avec la Ville établit que cette dernière assume une partie des coûts, elle supporte une partie des honoraires professionnels dans les mêmes proportions que celles établies pour lesdits travaux.

ARTICLE 8 : ÉTABLISSEMENT DES QUOTES-PARTS ET MODALITÉS DE FINANCEMENT

Les modalités de financement des quotes-parts imputables aux requérants et la Ville en fonction des catégories de travaux municipaux décrétées par le présent règlement sont les suivantes :

8.1 Requérant

La quote-part du requérant du permis de lotissement ou de construction, le cas échéant, qu'il doit assumer en vertu du partage financier établi à partir des données de l'annexe « I » concernant les travaux municipaux est de son entière responsabilité et il en effectue le paiement.

8.2 Ville/équipements municipaux

La quote-part que la Ville doit assumer, en vertu du partage financier établi à partir des données de l'annexe « I », relativement à la réalisation d'équipements municipaux, est financée par les fonds budgétés ou non autrement appropriés, ou par le biais d'un règlement d'emprunt décrétant une taxe foncière spéciale imposée à l'égard de tous les immeubles de la Ville tels qu'ils apparaissent au rôle d'évaluation en vigueur.

Cette taxe est imposée sur la base de la valeur des immeubles imposables à un taux suffisant pour la période que le Conseil détermine suivant les modalités décrétées par règlement du Conseil.

8.3 Ville/travaux municipaux

La quote-part de la Ville, relative au paiement des montants qui lui sont imputables en vertu du partage financier établi à partir des données de l'annexe « I » concernant une partie des travaux municipaux, est financée par le biais d'une taxe foncière spéciale imposée à l'égard de tous les immeubles imposables de la Ville ou certains d'entre eux (secteur), tels qu'ils apparaissent au rôle d'évaluation en vigueur pour la période que détermine le Conseil municipal avec la possibilité d'effectuer des paiements comptants, le tout suivant les modalités décrétées par le règlement d'emprunt adopté par le Conseil municipal à cet égard.

ARTICLE 9 : PRÉPARATION DE PLANS ET DEVIS

- 9.1 Sur réception d'une demande complète déposée en vertu de l'article 4 du présent règlement, l'ingénieur municipal remet au requérant une copie de l'annexe « I » afin que soient préparés les plans, devis et estimation préliminaire des travaux municipaux en vue de la réalisation du projet.
- 9.2 Le requérant mandate le professionnel de son choix afin de procéder à la préparation des documents énumérés à l'article 9.1.
- 9.3 Sur réception des documents énumérés à l'article 9.1, l'ingénieur municipal vérifie la conformité de ces derniers et avise le requérant de toutes dérogations et de toutes corrections pertinentes, le cas échéant.
- 9.4 L'ingénieur municipal détermine ensuite la répartition financière du coût des travaux municipaux et des équipements municipaux suivant la méthode de répartition établie à l'annexe « I ».

9.5 Par la suite, l'ingénieur municipal transmet au requérant un document établissant la répartition financière du coût des travaux municipaux et des équipements municipaux. Le requérant doit, pour qu'une entente intervienne entre les parties, transmettre un avis par lequel il approuve cette répartition au plus tard trente (30) jours à compter de la réception du document faisant foi de cette répartition.

L'avis d'approbation doit mentionner, entre autres, que le requérant :

- reconnaît avoir reçu et pris connaissance des estimations détaillées du coût des travaux municipaux et qu'il s'en déclare satisfait;
- accepte la répartition des coûts pour la réalisation du projet;
- autorise le Conseil à prendre les dispositions requises en vue de l'adoption et de l'approbation d'un règlement requis pour décréter et financer la quote-part de la Ville et approprier les sommes d'argent nécessaires au paiement du coût des travaux municipaux qui ne lui est pas imputable, et ce, dès la signature de l'entente par les parties.

9.6 Sous réserve des modalités du partage des coûts prévues au présent règlement, il appartient au requérant d'obtenir toutes les autorisations et approbations gouvernementales requises et il en assume les coûts.

ARTICLE 10: ENTENTE

L'entente doit porter sur la réalisation de travaux municipaux.

L'entente peut également porter sur des infrastructures et équipements, peu importe où ils se trouvent dans la Ville, qui sont destinés à desservir non seulement les immeubles visés par le permis mais également d'autres immeubles sur le territoire de la Ville.

10.1 Sur réception de l'avis d'approbation prévu au paragraphe 9.5 de la présente entente, la Ville transmet au requérant un projet d'entente pour la réalisation en totalité ou par étape du projet de développement immobilier, cette entente comprenant, d'une façon non limitative, les éléments suivants, à savoir :

- a) La désignation des parties;
- b) La description des travaux municipaux qui seront exécutés et l'identification de la partie responsable en tout ou en partie de leur réalisation;
- c) Un plan montrant les terrains visés par l'entente;

- d) La détermination des coûts relatifs aux travaux municipaux à la charge de la partie responsable de leur réalisation et, dans le cas où une partie autre que celle qui réalise les travaux municipaux en assume les coûts, la détermination des coûts relatifs aux travaux municipaux à la charge de cette personne; le cas échéant, les modalités de paiement par la personne chargée de défrayer le coût des travaux municipaux ainsi que l'intérêt payable sur un versement exigible;
- e) La préparation des plans, devis et estimations relatifs à la réalisation du projet;
- f) Le nom des professionnels dont les services seront retenus par le requérant afin d'accomplir l'une ou l'autre des étapes prévues ou nécessaires à l'accomplissement de ladite entente;
- g) Le calendrier détaillé de réalisation des travaux municipaux que le requérant doit effectuer, indiquant les différentes étapes du projet établies dans un ordre chronologique;
- h) Les garanties financières exigées du requérant du permis ou du certificat;
- i) Les modalités d'exécution des travaux municipaux;
- j) La date à laquelle les travaux municipaux doivent être complétés;
- k) La gestion de l'acceptation provisoire et finale des travaux municipaux;
- l) Les conditions relatives à l'émission de permis de construction;
- m) Les modalités de cession des rues, infrastructures, espaces destinés à des équipements municipaux;
- n) La cessibilité de l'entente et le transfert des droits;
- o) La clause de défaut;
- p) Un engagement du requérant de fournir à la Ville, à la fin des travaux municipaux, un certificat d'un ingénieur attestant la conformité desdits travaux en regard des règlements, normes et règles de l'art applicables aux travaux municipaux faisant l'objet de l'entente.

L'ensemble de ces éléments est reproduit dans une entente type qui est jointe au présent règlement en annexe « II » pour en faire partie intégrante et dont le contenu peut être adapté compte tenu des particularités du projet dans le respect des principes énoncés au présent règlement.

Dans le cas où il y a plus d'un requérant, chaque requérant devra s'engager envers la Ville conjointement et solidairement avec les autres et ce, pour toutes et chacune des obligations prévues à l'entente.

- 10.2 Le requérant et la Ville ont soixante (60) jours à compter de la réception de l'avis par lequel le requérant accepte la répartition des coûts des travaux municipaux pour conclure une entente. À défaut, la demande d'émission du permis de lotissement ou de construction, le cas échéant, sera refusée. Dans ce cas, le requérant décharge la Ville de toute responsabilité et s'engage à assumer seul tous les frais encourus pour la préparation de sa demande.
- 10.3 Le Conseil municipal, par résolution, autorise la signature de l'entente par le maire et la greffière, pour et au nom de la Ville, et le dépôt des plans au ministère de l'Environnement du Québec afin d'obtenir les approbations requises. De plus, le Conseil enclenche le processus visant l'adoption du règlement d'emprunt approprié.

La mise en vigueur de l'entente est conditionnelle à l'approbation du règlement d'emprunt par les personnes habiles à voter et par le ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir.

ARTICLE 11 : PÉNALITÉS

L'entente peut prévoir qu'en cas de défaut à l'une ou l'autre des obligations prévue à l'entente incombant au requérant, les pénalités pourront être recouvrées du requérant indépendamment de la décision du Conseil de recourir aux garanties financières prévues à l'entente.

ARTICLE 12 : GARANTIE FINANCIÈRE

12.1 Garantie d'exécution

Le requérant doit fournir à la Ville, lors de la signature de l'entente, en plus d'une copie du contrat avec l'entrepreneur, des garanties financières afin de préserver le droit de la Ville de procéder à l'exécution des travaux municipaux en cas de défaut du requérant. Les garanties peuvent prendre l'une ou l'autre des formes suivantes ou une combinaison de celles-ci :

- a) un cautionnement d'exécution fourni par le requérant émis en faveur de la Ville de Mont-Laurier par une compagnie d'assurances détenant une assurance de garantie et faisant partie de la liste publiée par l'Inspecteur Général des Institutions Financières pour une valeur égale à 50 % de l'estimé du coût total des travaux municipaux, valable pour une période minimale de six (6) mois après la date estimée de la fin desdits travaux;
ou
- b) une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle fournie par le requérant en faveur de la Ville d'une valeur égale à 50 % de l'estimé du coût total des travaux municipaux, valable pour une période minimale de six (6) mois après la date estimée de la fin desdits travaux;
ou
- c) un chèque visé fourni par le requérant en faveur de la Ville d'une valeur égale à 50 % de l'estimé au coût total des travaux municipaux.

12.2 Garantie de paiement de la main-d'œuvre et des matériaux

Le requérant doit fournir à la Ville, lors de la signature de l'entente, des garanties financières afin de préserver le droit de la Ville de payer la main-d'œuvre et les matériaux à l'égard des travaux municipaux exécutés par l'entrepreneur. Ces garanties peuvent être, au choix du requérant, un cautionnement d'exécution, une lettre de garantie bancaire ou un chèque visé établi selon les modalités, incluant au montant et pour la période, indiquées au paragraphe 12.1.

12.3 Garantie d'entretien

Le requérant doit fournir à la Ville, lors de la signature de l'entente, des garanties financières afin de préserver le droit de la Ville de procéder à l'entretien et à la réparation des travaux municipaux en cas de défaut ou de problèmes survenant après l'acceptation finale par la Ville. Ces garanties couvrent toutes déficiences, omissions ou malfaçons qui pourraient exister ou se produire dans l'ouvrage et doivent être valables pour une période d'un (1) an après la fin des travaux municipaux. Elles sont égales à 10 % de l'estimation du coût total des travaux municipaux et peuvent prendre la forme, au choix du requérant, d'un cautionnement d'exécution, d'une garantie bancaire ou d'un chèque visé satisfaisant aux modalités indiquées au paragraphe 12.1.

12.4 Renouvellement de garantie

Dans le cas où une garantie visée par les paragraphes 12.1, 12.2 ou 12.3 prend fin à une date antérieure à la période fixée à la date estimée de la fin des travaux municipaux ou de la fin desdits travaux, selon le cas, le requérant doit renouveler cette garantie au moins soixante (60) jours avant sa date d'expiration. À défaut de procéder à ce renouvellement et d'en aviser la Ville dans ce délai, cette dernière peut prendre des moyens utiles pour protéger sa garantie, incluant la possibilité de se prévaloir de la clause de défaut et de confisquer la garantie.

12.5 Maintien des garanties pendant l'exploitation provisoire

Si la Ville accepte d'exploiter des ouvrages avant de les municipaliser, le coût d'exploitation est assumé par la Ville à partir de l'acceptation provisoire. Le requérant doit cependant corriger toutes les déficiences avant l'acceptation finale des travaux municipaux et les garanties prévues au présent article s'appliquent selon les modalités pertinentes.

12.6 Réduction progressive

Vu le caractère irrévocable de la garantie financière la Ville peut consentir à ce qu'elle soit réduite progressivement tel que le prévoient les modalités indiquées dans l'entente.

ARTICLE 13 DÉFAUT ET CONFISCATION DE GARANTIE

13.1 Cas de défaut

Sous réserve du paragraphe 13.4, le requérant est considéré en défaut aux termes de l'entente et encourt les sanctions prévues au présent article en plus de celles prévues par les lois en vigueur dans les cas suivants:

- 1) Si le requérant ne débute pas l'exécution des travaux municipaux dans le délai mentionné ou omet de les poursuivre avec diligence;
- 2) Si le requérant, dans les délais prévus, omet, néglige ou refuse d'obtenir d'une institution financière le renouvellement pour une période de un (1) an d'un cautionnement ou d'une lettre de garantie bancaire, aux mêmes termes et conditions, ou son remplacement, le cas échéant, conformément aux dispositions du présent règlement ou de l'entente et de transmettre à la Ville un certificat de l'institution financière concernée attestant son renouvellement ou son remplacement, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'entente;

- 3) Si le requérant devient insolvable au sens du Code civil, fait une cession autorisée de ses biens pour le bénéfice de ses créanciers en général, est mis en faillite ou en liquidation, prend avantage de toute loi se rapportant à l'insolvabilité ou à la faillite ou tente de se faire ou si un séquestre ou syndic est nommé aux biens du requérant ou à toute partie de ceux-ci ou si le requérant abandonne sa charte ou tente de la faire;
- 4) Si le requérant est en défaut de remplir l'un ou l'autre des engagements ou conditions de l'entente ou des plans et devis qui l'accompagnent.

13.2 Sanction

Advenant tout défaut du requérant à l'une ou quelconque des obligations de l'entente, la Ville peut cumulativement ou alternativement, sans préjudice à tous ses droits et autres recours:

- 1) confisquer la garantie et s'adresser immédiatement et sans autre formalité quelle qu'elle soit, à l'institution financière ayant émis le cautionnement ou la lettre de garantie bancaire et de requérir d'elle le versement immédiat à la Ville de la somme nécessaire pour réaliser ou compléter les travaux municipaux selon le contrat accordé par le requérant ou selon les soumissions obtenues par la Ville si le contrat n'est pas accordé par le requérant;
- 2) retenir l'émission de tout permis de construction pour un lot desservi ou à desservir par les travaux municipaux visés par la présente convention;
- 3) imposer une taxe spéciale sur les lots visés par l'entente afin de couvrir les dépenses engagées par la Ville pour compléter les travaux municipaux, payable en un (1) ou plusieurs versements au choix de la Ville;
- 4) exécuter ou faire exécuter les travaux municipaux si elle le juge approprié. Elle n'est aucunement responsable envers le requérant ou à l'un de ses ayants droit de son choix de ne pas terminer les travaux municipaux, de la conclusion d'une entente avec un autre requérant ou de les terminer ou faire terminer autrement qu'en fonction des plans et devis soumis.

13.3. Prolongation de délais

Le Conseil municipal peut, dans la mesure où le requérant assume les engagements prévus dans l'entente, prolonger un délai qui y est indiqué, notamment en raison de la survenance d'un événement de force majeure. Dans tous les cas, cette prolongation est conditionnelle à la prolongation des garanties pour la même durée.

13.4 Possibilité de remédier au défaut

Le requérant est en défaut au sens des alinéas 1, 2 et 4 du paragraphe 13.1, si après avoir été avisé par écrit par la Ville qu'il manque à ses obligations et a été mis en demeure de remédier à cette défaillance dans les cinq (5) jours ouvrables qui suivent la date de la réception de l'avis, il n'a pas remédié à la défaillance dans le délai prescrit.

S'il ne peut être remédié à la défaillance dans les cinq (5) jours ouvrables spécifiés, il est admis que le requérant se sera conformé aux directives de la Ville et ne sera pas en défaut à l'égard de ses obligations en vertu des alinéas 1 et 4 du paragraphe 13.1 s'il respecte les quatre conditions suivantes :

- a) Il commence à remédier à la défaillance dans le délai prescrit;
- b) Il fournit un calendrier acceptable par la Ville et qui doit être raisonnable pour l'exécution de la correction;
- c) Il remédie complètement à la défaillance conformément à ce calendrier; et
- d) Il maintient en vigueur les garanties en faveur de la Ville jusqu'à l'accomplissement de leur objet.

ARTICLE 14: FONCTIONNAIRES RESPONSABLES DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le responsable du Service de l'aménagement du territoire et l'ingénieur municipal sont chargés de l'application du présent règlement.

ARTICLE 15 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Michel Adrien, maire

Blandine Boulianne, greffière

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MONT-LAURIER

RÈGLEMENT NUMÉRO : 66

ANNEXES

ANNEXE « I » : Normes techniques et méthode de répartition
des coûts

ANNEXE « II » : Entente

RÈGLEMENT NUMÉRO 66

ANNEXE « I »

NORMES TECHNIQUES

ET

MÉTHODE DE RÉPARTITION DES COÛTS
DES TRAVAUX MUNICIPAUX

NATURE DES TRAVAUX	RÉPARTITION DES COÛTS (seuil minimal) ^{Note 1}	
	PROMOTEUR	VILLE
Rue (structure, bordure, pavage)	40% à 60%	40% à 60%
Réseau d'aqueduc	40% à 60%	40% à 60%
Réseaux d'égouts sanitaire et pluvial :		
conduits	40% à 60%	40% à 60%
station de pompage	40% à 60%	40% à 60%
Stabilisation des berges		100%
Électricité (éclairage de rue)	40% à 60%	40% à 60%
Travaux hors site		100%
Pont	100%	
Équipements municipaux	100%	

Note 1 : Compte tenu de la nature du projet, les modalités de répartition des coûts seront évaluées en fonction des critères de rentabilité fiscale et du bénéfice pour l'ensemble de la Ville.

RÈGLEMENT NUMÉRO 66

ANNEXE II

ENTENTE

ENTRE :

La Ville de Mont-Laurier, personne morale de droit public constituée en vertu de la *Loi sur l'organisation territoriale municipale* (L.R.Q., chap. 0-9) suite au décret de regroupement numéro 1492-2002 du dix-huit décembre deux mille deux (18/12/2002) paru dans la Gazette officielle du Québec, Partie II, du 8 janvier deux mille trois (08/01/2003), régie par la *Loi sur les cités et villes* (L.R.Q., chap. C-19), dont l'adresse principale est au 485, rue Mercier, Mont-Laurier, province de Québec, J9L 3N8, agissant et représentée par le maire Michel Adrien et la greffière Blandine Boulianne tous deux autorisés à signer la présente entente aux termes d'une résolution du Conseil municipal de cette Ville, adoptée le _____ et portant le numéro _____, copie de cette résolution étant jointe à la présente entente comme annexe « A » pour en faire partie intégrante, après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par lesdits représentants,

ci-après nommée « **LA VILLE** »;

ET

_____, corporation légalement constituée, ayant une principale place d'affaires ou siège social au _____, agissant et représentée aux présentes par _____, dûment autorisé à signer la présente entente en vertu d'une résolution du Conseil d'administration de cette corporation adoptée à une séance tenue le _____, copie de cette résolution étant jointe à la présente entente comme annexe « B » pour en faire partie intégrante, après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant,

ci-après nommée « **LE REQUÉRANT** ».

ATTENDU que le requérant a déposé une demande visant l'obtention d'un permis de lotissement ou de construction afin de réaliser un projet de développement immobilier;

ATTENDU que l'émission de ce permis est assujettie à la conclusion d'une entente, laquelle porte sur la réalisation de travaux municipaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux ainsi que sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à cesdits travaux;

ATTENDU que le requérant a transmis un avis à la Ville acceptant l'estimation préliminaire des travaux municipaux, telle qu'annexée à l'entente et la répartition financière de ces derniers, préalablement approuvées par la Ville;

ATTENDU qu'il y a lieu de définir les engagements réciproques des parties afin de permettre la réalisation du projet;

EN CONSÉQUENCE, les parties aux présentes conviennent et s'engagent à ce qui suit :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'ENTENTE

1.1 La présente entente a pour objet de permettre la réalisation d'un projet de développement immobilier nécessitant la construction d'infrastructures et, le cas échéant, d'équipements municipaux. Cette entente identifie la responsabilité de chacune des parties en regard de la réalisation du projet et le partage financier du coût de ce dernier.

La conclusion de cette entente est obligatoire et essentielle pour que soit émis le permis de lotissement ou de construction, le cas échéant, demandé au préalable par le requérant.

ARTICLE 2 – DESCRIPTION DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

2.1 La description et le coût des travaux municipaux sont ceux apparaissant à l'estimation préliminaire préparée par _____, mandaté par le requérant, datée du _____ et vérifiée par l'ingénieur municipal, laquelle étant jointe en annexe « C » de la présente entente pour en faire partie intégrante.

La description et le coût des équipements municipaux sont ceux apparaissant à l'estimation préliminaire préparée par l'ingénieur municipal datée du ____, laquelle étant jointe en annexe « D » de la présente entente pour en faire partie intégrante, le cas échéant.

ARTICLE 3 – SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU PROJET

- 3.1 Le projet de développement immobilier du requérant sera réalisé à l'égard de terrains montrés sur un plan préparé par lui qui indique le nombre de terrains et le secteur dans lequel ils sont situés.

Ce plan préparé par ____ (minute, dossier) daté du ____ est celui visé au sous-paragraphe 4.1.1 du règlement numéro 66, ce dernier étant joint en annexe « E » pour en faire partie intégrante de la présente.

- 3.2 Le requérant s'engage à remettre à la Ville le fichier numérique du plan visé au sous-paragraphe 4.1.2 du règlement numéro 66, lequel doit être compatible avec le système informatique de la Ville, ainsi qu'un support technique permettant de le reproduire, et à permettre à celle-ci de les utiliser sans restrictions dans le cadre normal de ses opérations.

ARTICLE 4 – PLANS, DEVIS, ESTIMATION ET CONTRAT

- 4.1 Le requérant s'engage à remettre à la Ville quatre copies des plans et devis et de l'estimation détaillée qu'il entend utiliser pour octroyer le contrat relatif à la réalisation des travaux municipaux dont il est le maître d'œuvre.

Ils doivent faire l'objet d'une approbation préalable à l'octroi du contrat par l'ingénieur municipal afin de s'assurer que les normes techniques municipales sont bien respectées (devis/spécifications techniques municipales) avant d'être soumis au ministère de l'Environnement du Québec, s'il y a lieu, afin d'obtenir les approbations requises après avoir obtenu l'accord de la Ville.

- 4.2 Le requérant doit déposer à l'ingénieur municipal le contrat qu'il aura conclu pour la réalisation des travaux municipaux sur la base de l'annexe « C » et du devis/spécifications techniques municipales. Ce contrat doit indiquer clairement les coûts unitaires soumis par item suivant les quantités estimées.

- 4.3 Le requérant qui fait défaut de produire dans les délais prescrits par ladite entente un des documents mentionnés aux paragraphes 4.1 et 4.2 ne pourra débiter les travaux municipaux et assumera seul les dommages qu'il pourrait subir et décharge la Ville de toute responsabilité à cet égard.
- 4.4 Aucune modification au plan de lotissement produit en annexe « E » ne pourra être acceptée après la date d'acceptation de la présente entente par la Ville, sauf après approbation de la Ville et conformément à la réglementation en vigueur. Dans un tel cas une modification à l'entente peut être requise.
- 4.5 Le requérant s'engage à déposer les plans tels que construits des travaux municipaux dans les dix (10) jours de la date de leur acceptation provisoire sous forme de fichier numérique lequel doit être compatible avec le système informatique de la Ville, ainsi qu'un support technique permettant de reproduire un tel plan (film).

ARTICLE 5 – PARTAGE FINANCIER DU COÛT DU PROJET IMMOBILIER

Travaux municipaux

- 5.1 Le partage financier pour la réalisation du projet immobilier entre la Ville et le requérant est celui établi par l'ingénieur municipal (annexe « F »), lequel a fait l'objet d'une acceptation écrite par le requérant, le tout tel qu'il appert d'un document préparé par l'ingénieur municipal ainsi que de l'acceptation du requérant.
- 5.2 Les travaux municipaux qui sont imputables à la Ville suivant le partage financier établi au paragraphe 5.1 de la présente entente seront financés par le biais d'un règlement d'emprunt dont le remboursement sera assuré par une ou des clauses de taxation applicables à l'ensemble des contribuables, à un secteur ou à des contribuables particuliers qui feront l'objet d'un croquis qui montrent le secteur où les contribuables particuliers qui sont ainsi visés, lequel croquis est produit en annexe « G » de la présente entente.

Honoraires professionnels

- 5.3 Les honoraires professionnels liés à la réalisation des travaux municipaux dont le requérant est le maître d'œuvre sont entièrement à sa charge.

- 5.4 Toutefois, si le partage financier tel que déterminé au paragraphe 5.1 fait en sorte que la Ville doit assumer une quelconque quote-part concernant la réalisation desdits travaux municipaux, les honoraires professionnels directement reliés à cette quote-part seront assumés par la Ville dans une proportion égale à celle établie pour les travaux.
- 5.5 Les honoraires professionnels reliés à la réalisation des travaux municipaux dont la Ville est le maître d'œuvre sont à l'entière charge de la Ville.
- 5.6 Toutefois, si le partage financier tel que déterminé au paragraphe 5.1 fait en sorte que le requérant doit assumer une quelconque quote-part concernant la réalisation desdits travaux municipaux, les honoraires professionnels directement reliés à cette quote-part seront assumés par le requérant dans une proportion égale à celle établie pour les travaux municipaux.

ARTICLE 6 – GARANTIES FINANCIÈRES

6.1 *Garantie d'exécution*

Le requérant doit fournir à la Ville, lors de la signature de l'entente, en plus d'une copie du contrat avec l'entrepreneur, des garanties financières afin de préserver le droit de la Ville de procéder à l'exécution des travaux municipaux en cas de défaut du requérant. Les garanties peuvent prendre l'une ou l'autre des formes suivantes ou une combinaison de celles-ci :

a) un cautionnement d'exécution fourni par le requérant émis en faveur de la Ville de Mont-Laurier par une compagnie d'assurances détenant une assurance de garantie et faisant partie de la liste publiée par l'Inspecteur Général des Institutions Financières pour une valeur égale à 50 % de l'estimation du coût total des travaux municipaux, valable pour une période minimale de six (6) mois après la date estimée de la fin desdits travaux;

ou

b) une lettre de garantie bancaire irrévocable et inconditionnelle fournie par le requérant en faveur de la Ville d'une valeur égale à 50 % de l'estimation du coût total des travaux municipaux, valable pour une période minimale de six (6) mois après la date estimée de la fin desdits travaux;

ou

c) un chèque visé fourni par le requérant en faveur de la Ville d'une valeur égale à 50 % de l'estimation au coût total des travaux municipaux.

6.2 *Garantie de paiement de la main-d'œuvre et des matériaux*

Le requérant doit fournir à la Ville, lors de la signature de l'entente, des garanties financières afin de préserver le droit de la Ville de payer la main-d'œuvre et les matériaux à l'égard des travaux municipaux exécutés par l'entrepreneur. Ces garanties peuvent être, au choix du requérant, un cautionnement d'exécution, une lettre de garantie bancaire ou un chèque visé établi selon les modalités, incluant pour le montant et pour la période, indiquées au paragraphe 6.1.

6.3 *Garantie d'entretien*

Le requérant doit fournir à la Ville, lors de la signature de l'entente, des garanties financières afin de préserver le droit de la Ville de procéder à l'entretien et à la réparation des travaux municipaux en cas de défaut ou de problèmes survenant après l'acceptation finale par la Ville. Ces garanties couvrent toutes déficiences, omissions ou malfaçons qui pourraient exister ou se produire dans l'ouvrage et doivent être valables pour une période d'un (1) an après la fin des travaux municipaux. Elles sont égales à 10 % de l'estimation du coût total des travaux municipaux et peuvent prendre la forme, au choix du requérant, d'un cautionnement d'exécution, d'une garantie bancaire ou d'un chèque visé satisfaisant aux modalités indiquées au paragraphe 6.1.

6.4 *Renouvellement de garantie*

Dans le cas où une garantie visée par les paragraphes 6.1, 6.2 ou 6.3 prend fin à une date antérieure à la période fixée à la date estimée de la fin des travaux municipaux ou de la fin des travaux municipaux, selon le cas, le requérant doit renouveler cette garantie au moins soixante (60) jours avant sa date d'expiration. À défaut de procéder à ce renouvellement et d'en aviser la Ville dans ce délai, cette dernière peut prendre des moyens utiles pour protéger sa garantie, incluant la possibilité de se prévaloir de la clause de défaut et de confisquer la garantie.

6.5 *Maintien des garanties pendant l'exploitation provisoire*

Si la Ville accepte d'exploiter des ouvrages avant de les municipaliser, le coût d'exploitation est assumé par la Ville à partir de l'acceptation provisoire. Le requérant doit cependant corriger toutes les déficiences avant l'acceptation finale des travaux municipaux et les garanties prévues au présent article s'appliquent selon les modalités pertinentes.

ARTICLE 7 DÉFAUT ET CONFISCATION DE GARANTIE

7.1. Cas de défaut

Sous réserve du paragraphe 7.4, le requérant est considéré en défaut aux termes de l'entente et encourt les sanctions prévues au présent article en plus de celles prévues par les lois en vigueur dans les cas suivants:

- 1) Si le requérant ne débute pas l'exécution des travaux municipaux dans le délai mentionné ou omet de les poursuivre avec diligence;
- 2) Si le requérant, dans les délais prévus, omet, néglige ou refuse d'obtenir d'une institution financière le renouvellement pour une période de un (1) an d'un cautionnement ou d'une lettre de garantie bancaire, aux mêmes termes et conditions, ou son remplacement, le cas échéant, conformément aux dispositions du présent règlement ou de l'entente et de transmettre à la Ville un certificat de l'institution financière concernée attestant son renouvellement ou son remplacement, le cas échéant, conformément aux dispositions de l'entente;
- 3) Si le requérant devient insolvable au sens du Code civil, fait une cession autorisée de ses biens pour le bénéfice de ses créanciers en général, est mis en faillite ou en liquidation, prend avantage de toute loi se rapportant à l'insolvabilité ou à la faillite ou tente de se faire ou si un séquestre ou syndic est nommé aux biens du requérant ou à toute partie de ceux-ci ou si le requérant abandonne sa charte ou tente de la faire;
- 4) Si le requérant est en défaut de remplir l'un ou l'autre des engagements ou conditions de l'entente ou des plans et devis qui l'accompagnent.

7.2. Sanction

Advenant tout défaut du requérant à l'une ou quelconque des obligations de l'entente, la Ville peut cumulativement ou alternativement sans préjudice à tous ses autres droits et recours:

- 1) confisquer la garantie et s'adresser immédiatement et sans autre formalité quelle qu'elle soit, à l'institution financière ayant émis le cautionnement ou la lettre de garantie bancaire et de requérir d'elle le versement immédiat à la Ville de la somme nécessaire pour réaliser ou compléter les travaux municipaux selon le contrat accordé par le requérant ou selon les soumissions obtenues par la Ville si le contrat n'est pas accordé par le requérant;
- 2) retenir l'émission de tout permis de construction pour un lot desservi ou à desservir par les travaux municipaux visés par la présente convention;
- 3) imposer une taxe spéciale sur les lots visés par l'entente afin de couvrir les dépenses engagées par la Ville pour compléter les travaux municipaux, payable en un (1) ou plusieurs versements au choix de la Ville;
- 4) exécuter ou faire exécuter les travaux municipaux si elle le juge approprié. Elle n'est aucunement responsable envers le requérant ou à l'un de ses ayants droit de son choix de ne pas terminer les travaux municipaux, de la conclusion d'une entente avec un autre requérant ou de les terminer ou faire terminer autrement qu'en fonction des plans et devis soumis.

7.3. *Prolongation de délais*

Le conseil municipal peut, dans la mesure où le requérant assume les engagements prévus dans l'entente, prolonger un délai qui y est indiqué, notamment en raison de la survenance d'un événement de force majeure. Dans tous les cas, cette prolongation est conditionnelle à la prolongation des garanties pour la même durée.

7.4. *Possibilité de remédier au défaut*

Le requérant est en défaut au sens des alinéas 1, 2 et 4 du paragraphe 7.1, si après avoir été avisé par écrit par la Ville qu'il manque à ses obligations et a été mis en demeure de remédier à cette défaillance dans les cinq (5) jours ouvrables qui suivent la date de la réception de l'avis, il n'a pas remédié à la défaillance dans le délai prescrit.

S'il ne peut être remédié à la défaillance dans les cinq (5) jours ouvrables spécifiés, il est admis que le requérant se sera conformé aux directives de la Ville et ne sera pas en défaut à l'égard de ses obligations en vertu des alinéas 1 et 4 du paragraphe 7.1 s'il respecte les quatre conditions suivantes :

- a) Il commence à remédier à la défaillance dans le délai prescrit;
- b) Il fournit un calendrier acceptable par la Ville et qui doit être raisonnable pour l'exécution de la correction;

- c) Il remédie complètement à la défaillance conformément à ce calendrier; et
- d) Il maintient en vigueur les garanties en faveur de la Ville jusqu'à l'accomplissement de leur objet.

7.5. Réduction progressive

Vu le caractère irrévocable de la garantie financière seule la Ville peut consentir à ce qu'elle soit réduite tel que le prévoit les modalités décrites aux sous-paragraphes suivants.

- 7.5.1 La Ville autorise la réduction progressive de la garantie financière au fur et à mesure que le requérant paie les comptes produits par l'entrepreneur sur demande de celui-ci.

Pour que la garantie financière soit réduite, l'ingénieur municipal doit, par un rapport écrit, approuver l'état d'avancement des travaux municipaux et leur conformité et le requérant doit présenter des quittances complètes ou une déclaration statutaire confirmant que tous et chacun des fournisseurs et sous-traitants ayant œuvré sur des travaux municipaux concernés par la présente ont été payés en conformité des lois en vigueur et établir qu'aucune créance prioritaire n'a été publiée afin de garantir le paiement de tels montants.

- 7.5.2 Le montant de la garantie financière peut être progressivement réduit d'un montant égal à celui du paiement fait par le requérant, à compter du moment où l'ingénieur municipal approuve un état d'avancement des travaux municipaux supérieur à 50% et ce, jusqu'à ce que les travaux municipaux aient été entièrement complétés. Il doit cependant être retenu un minimum de 15% du coût total de ces travaux jusqu'à la date de la fin des travaux municipaux.

ARTICLE 8 – EXÉCUTION DES TRAVAUX MUNICIPAUX

Maîtrise d'œuvre/travaux municipaux sous la responsabilité du requérant

- 8.1 Les travaux municipaux _____ sont réalisés par le requérant à titre de maître d'œuvre et sont de son entière responsabilité. Ils doivent être exécutés de façon continue et sans interruption. Ils peuvent être réalisés en une ou plusieurs phases.

Respect des normes techniques

- 8.2 Lors de la réalisation des travaux municipaux, le requérant autorise l'ingénieur municipal ou tout autre représentant de la Ville à visiter le chantier afin de s'assurer de la conformité de ces derniers aux normes techniques municipales.

Le requérant reconnaît que la Ville peut lui signifier un avis lui indiquant tout manquement aux respects des normes techniques municipales.

Cet avis peut l'enjoindre de prendre toutes les dispositions nécessaires afin de remédier à un tel manquement à l'intérieur d'un délai précis.

Si un ou des avis ont été remis, ils seront pris en considération lors de l'acceptation provisoire des travaux municipaux.

- 8.3 Le requérant reconnaît que l'ingénieur municipal peut arrêter le chantier si l'entrepreneur ne donne pas suite aux avis émis par ce dernier à l'effet d'apporter les correctifs nécessaires.

Dans ce cas, le requérant reconnaît qu'il sera le seul responsable des dommages que pourrait lui causer un tel arrêt et dégage la Ville de toute responsabilité à cet égard et prendra fait et cause dans toutes poursuites judiciaires déposées contre elle.

Maîtrise d'œuvre/travaux municipaux sous la responsabilité de la Ville

- 8.4 Les travaux municipaux de _____ et les équipements municipaux _____, sont réalisés par la Ville pour lesquels elle assume l'entière responsabilité et agit à titre de maître d'œuvre.

Production de documents

- 8.5 Avant de débiter les travaux municipaux, le requérant doit produire à l'ingénieur municipal les documents suivants, à savoir :
- a) une copie de la licence d'entrepreneur général mandaté pour réaliser les travaux municipaux de même que la liste de tous les sous-traitants qui participeront au projet;
 - b) les copies des avis d'ouverture de chantier émis par la Commission de la Santé et de la Sécurité du travail (C.S.S.T);

- c) une copie de la police d'assurance responsabilité civile au montant minimum de deux millions de dollars (2 000 000 \$) émise en faveur de l'entrepreneur choisi par le requérant, ou le cas échéant, au nom du requérant s'il effectue lui-même les travaux municipaux, la Ville devant être inscrite sur ladite police à titre de coassurée;
- d) une copie des autorisations et permis nécessaires pour la réalisation des travaux municipaux émis en vertu d'un règlement municipal, d'une loi provinciale ou fédérale au nom du requérant ou de l'entrepreneur;
- e) une copie des cautionnements d'exécution (général et gages et matériaux) fournis par l'entrepreneur au requérant.

Début des travaux

8.6 Les travaux municipaux d'infrastructures doivent débuter avec l'accord de l'ingénieur municipal aux moments suivants :

8.6.1 Dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'acceptation de l'entente par la Ville dans le cas où ils sont entièrement financés par le requérant sous réserve du dépôt de la garantie financière.

8.6.2 Dans le cas où une partie des travaux municipaux effectués par le requérant est de la responsabilité financière de la Ville et que cette quote-part est financée par le biais d'un règlement d'emprunt comprenant une taxe foncière spéciale imposée soit aux contribuables bénéficiant directement de ces travaux municipaux, à ceux faisant partie d'un secteur de la Ville ou à l'ensemble de ceux-ci, lesdits travaux doivent débuter dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'entrée en vigueur du règlement d'emprunt qui pourvoit au financement de la quote-part par la Ville et sous réserve du dépôt obligatoire des documents identifiés au paragraphe 8.5.

8.6.3 Les travaux municipaux qui sont de l'entière responsabilité de la Ville peuvent débuter au plus tôt le lendemain de l'entrée en vigueur du règlement d'emprunt qui pourvoit au financement de ces derniers.

Début des travaux municipaux/défaut

8.7 Si les travaux municipaux ne sont pas entrepris dans les délais fixés aux sous-paragraphes 8.6.1 et 8.6.2 de la présente entente, celle-ci deviendra automatiquement nulle et de nuls effets sans que ne soient entreprises des formalités particulières par la Ville, le seul écoulement du temps devant être considéré, sauf en cas de force majeure ou acceptation de la Ville.

Si tel était le cas, une nouvelle demande à l'effet que soit réalisé le projet de développement immobilier devra être déposée à la Ville, conformément aux dispositions du règlement municipal numéro 66.

Aucun recours en dommage ne pourra être entrepris par le requérant contre la Ville.

- 8.8 Le requérant qui décide de réaliser le projet de développement immobilier en plus d'une phase doit débiter la première dans les délais fixés au paragraphe 8.6 de la présente entente.

La dernière phase devra être complétée au plus tard selon le calendrier détaillé de réalisation des travaux municipaux annexé à l'entente, sauf en cas de force majeure ou acceptation de la Ville.

Utilisation d'équipements municipaux

- 8.9 L'ouverture ou la fermeture de l'eau, l'utilisation des bouches d'incendie, vannes, regards d'égouts et conduites ou tout autre appareil appartenant à la Ville ne peuvent être faites que par les employés de la Ville à moins d'une autorisation écrite de la Ville ou l'un de ses représentants.

Sécurité du chantier

- 8.10 Le requérant doit s'assurer que le chantier est sécuritaire en tout temps. La Ville pourra, pour la protection de la santé et de la sécurité publique, et sans préavis, procéder à l'exécution des travaux nécessaires afin de rétablir la situation.

À cet effet, le requérant s'engage à défrayer les coûts réels de ces travaux.

Propreté des rues

- 8.11 Le requérant doit s'assurer que les rues déjà pavées donnant accès au projet de développement immobilier doivent demeurer propres en tout temps. Les coûts reliés à ces travaux sont à l'entière charge du requérant.

À cet égard, l'ingénieur municipal pourra émettre un avis par lequel il indique au requérant et à l'entrepreneur de procéder au nettoyage des rues donnant accès au projet.

- 8.12 À défaut de respecter l'avis de l'ingénieur municipal concernant le nettoyage des rues déjà pavées ou non, la Ville pourra faire exécuter ces derniers par ses services ou par un tiers et en exiger le coût réel au requérant.

ARTICLE 9 – PAIEMENT DES TRAVAUX MUNICIPAUX

- 9.1 Le paiement des travaux municipaux effectués sous l'autorité du requérant qui doit être fait à l'entrepreneur chargé de réaliser ces derniers est de la responsabilité dudit requérant.
- 9.2 Le paiement des travaux municipaux dont la Ville est le maître d'œuvre est de sa responsabilité.
- 9.3 Lorsque le partage financier pour la réalisation du projet prévoit que la Ville doit en assumer une partie cette dernière sera payable dans les trente (30) jours de la réception d'un compte à cet effet par la Ville.
- 9.4 Le compte qui sera produit à la Ville devra indiquer de façon détaillée la nature des travaux municipaux exécutés et devra comprendre aussi les honoraires professionnels reliés à la réalisation de cesdits travaux.
- 9.5 Ce compte devra être approuvé par l'ingénieur municipal qui en autorisera le paiement pour lequel seront émises les quittances appropriées.

ARTICLE 10 – ACCEPTATION DES TRAVAUX

Visite de chantier

- 10.1 À la fin des travaux municipaux, l'ingénieur municipal, le requérant et l'ingénieur mandaté par le requérant feront une inspection de l'ensemble desdits travaux en vue de l'acceptation provisoire de ces derniers par le requérant.
- 10.2 L'ingénieur mandaté par le requérant recommande à celui-ci l'acceptation provisoire des travaux municipaux. L'ingénieur municipal prend connaissance de cette recommandation et émet ses commentaires, le cas échéant.

10.3 Si cette visite de chantier établit la conformité des travaux municipaux aux plans et devis du projet, l'ingénieur municipal donne son accord à une acceptation provisoire ou à une acceptation finale des travaux qu'il détermine. L'acceptation finale n'intervient à l'égard des travaux municipaux de voirie qu'après qu'un cycle de gel/dégel (saison d'hiver) a permis d'évaluer l'état de ces travaux et que les correctifs appropriés ont été apportés s'ils sont requis.

Avis de déficiences

10.4 Si des éléments apparaissent comme étant non conformes aux plans et devis du projet selon l'opinion de l'ingénieur municipal, ce dernier émet un avis de déficience au requérant qui doit effectuer les travaux municipaux nécessaires afin de les ou la corriger dans le délai indiqué à cet avis.

Défaut

10.5 À défaut du requérant d'exécuter les correctifs dans les délais indiqués pour le faire, la Ville pourra les faire ou les faire exécuter par un tiers en utilisant la garantie financière qu'elle a en main à ce moment sans autre avis ni délai. Si cette garantie est insuffisante, elle pourra réclamer le solde au requérant.

Libération/garantie financière

10.6 À la date de l'acceptation provisoire des travaux municipaux, la Ville libère le solde de la garantie d'exécution qu'elle détient et que le requérant a fournie à la signature de l'entente et ce, jusqu'à concurrence des sommes prévues lors des réductions progressives. Le solde est libéré à l'acceptation finale des travaux municipaux alors que la garantie d'entretien prend la relève de la garantie d'exécution.

Conditions de libération

10.7 La libération de la garantie financière est conditionnelle à ce que :

- a) le requérant fournisse tous les documents, quittances complètes ou déclarations statutaires, attestant que l'entrepreneur, ses sous-traitants ayant œuvré sur des travaux municipaux concernés par la présente entente et l'ingénieur qu'il a mandaté, ont tous été payés et qu'aucune créance prioritaire n'a été publiée afin de garantir le paiement de tels montants;

b) le requérant dépose en faveur de la Ville un engagement de son entrepreneur à l'effet qu'il réparera toute défectuosité, omission ou malfaçon qui pourrait exister ou se produire à l'égard des travaux municipaux exécutés par ce dernier et ce, pour une période d'un (1) an à compter de la date mentionnée au paragraphe 10.1. Le devis accompagnant le contrat à intervenir entre le requérant et l'entrepreneur doit prévoir un engagement de ce dernier en faveur de la Ville.

10.8 La libération d'une garantie financière est conditionnelle à ce que la Ville n'ait pas eu recours à cette garantie.

ARTICLE 11 - ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUCTION

11.1 Aucun permis de construction ne sera émis par la Ville à l'égard d'un terrain faisant partie du projet de développement immobilier à moins que la demande ne soit conforme aux règlements de zonage, de construction, de lotissement et celui concernant les permis et certificats en vigueur.

11.2 Nonobstant le paragraphe 11.1, le requérant pourra demander un permis autorisant la construction d'un maximum de deux « maisons témoins », en bordure d'une rue où il exécute les travaux municipaux visés par la présente entente, « maisons témoins » qui ne devront, en aucun cas, être habitées avant que lesdits travaux n'aient été complétés et approuvés par l'ingénieur municipal.

ARTICLE 12 - CESSION DES RUES ET DES INFRASTRUCTURES MUNICIPALES

Moment

12.1 Lors de l'émission du permis de lotissement, ou lors de l'acceptation provisoire des travaux à laquelle font référence les paragraphes 10.2 et 10.3, le requérant s'engage à céder gratuitement à la Ville tous les lots où sont situés les rues, les passages pour piétons, les infrastructures municipales, les espaces et équipements municipaux inclus au projet. Le requérant s'engage à signer les documents notariés nécessaires dans les sept (7) jours d'une demande écrite à cet effet. La cession intervient à la fin des travaux municipaux, lors de la signature de l'acte notarié à cet effet, après l'adoption d'une résolution du Conseil municipal, laquelle peut intervenir par tronçon ou par phase.

Frais

- 12.2 Les frais notariés incluant la publication de l'acte et la copie de la Ville sont à la charge du requérant. Le choix du notaire appartient au requérant, toutefois la signature de l'acte devra se faire sur le territoire de la Ville.

Répartition des taxes

- 12.3 La répartition des taxes municipales entre la Ville et le requérant se fait le jour de la signature de l'acte de cession à la Ville.

Charges et hypothèques

- 12.4 Le requérant a l'obligation de fournir, à ses frais, un titre libre de toutes charges ou hypothèques à l'égard des lots et infrastructures qu'il cède à la Ville.
- 12.5 Le requérant autorise, après consultation auprès de la Ville, que cette dernière exécute tout travail relié à la réalisation de travaux municipaux d'infrastructures sur les terrains ou emplacements requis appartenant au requérant et qui ne seraient pas précisés spécifiquement dans la présente entente et s'engage à consentir à la Ville toute servitude nécessaire en pareil cas.

Cession de garanties et recours

- 12.6 Le requérant cède à la Ville tout le bénéfice des garanties accompagnant les travaux municipaux exécutés par l'entrepreneur chargé de les réaliser, ainsi que tous ses droits et recours contractuels ou légaux qu'il possède contre l'entrepreneur et le fabricant en cas de vices cachés.

ARTICLE 13 – CESSION DE TERRAINS À L'ÉGARD DES ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX

- 13.1 Le requérant s'engage à respecter les normes et politiques en vigueur dans la Ville relatives à la cession de tout espace destiné à des équipements municipaux et reconnaît ses engagements à cet effet.
- 13.2 Le requérant s'engage pour les terrains cédés à la Ville à l'égard des équipements municipaux, qui sont compris à l'intérieur du périmètre des travaux municipaux visés par la présente, à ce que ceux-ci soient nivelés de façon à assurer un égouttement naturel vers les fossés existants et vers l'égout pluvial de la Ville. De plus, la terre servant au nivellement ne devra comporter aucun débris.

- 13.3 À défaut, la Ville pourra exécuter ou faire exécuter les travaux requis et le requérant s'engage à en payer tous les frais s'y rattachant.
- 13.4 L'entretien et l'intervention à l'égard des terrains cédés à la Ville destinés à des équipements municipaux, durant la période s'échelonnant entre la date de cession desdits terrains à la Ville et la date de signature de la présente entente, seront de l'entière responsabilité du promoteur, et ce, à ses frais.

ARTICLE 14 – CESSIBILITÉ DES ENGAGEMENTS ET TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

- 14.1 Le requérant, peut avec l'autorisation de la Ville, céder ou transférer ses engagements compris dans la présente entente à l'égard de la totalité du projet de développement.
- 14.2 Le requérant pourra, sans l'autorisation préalable de la Ville, transférer ou aliéner en tout ou en partie les lots destinés à la construction résidentielle qui font partie de son projet de développement immobilier avant que les travaux municipaux ne soient complétés et réalisés, sujet toutefois aux conditions mentionnées au paragraphe 11.1.
- 14.3 Sauf en regard des lots visés par le paragraphe 14.2, dans le cas où le requérant transfère ou aliène en tout ou en partie les lots compris dans le projet de développement immobilier, ce dernier et le successeur restent liés envers la Ville quant aux obligations qu'ils doivent rencontrer au terme de la présente entente.

ARTICLE 15 – COMMUNICATIONS

Tout avis, communication ou correspondance entre les parties doit être signifié ou transmis par courrier recommandé à l'adresse suivante :

POUR LA VILLE :

Ville de Mont-Laurier
À l'attention de la greffière
Madame Blandine Boulianne
485, rue Mercier,
Mont-Laurier (Québec)
J9L 3N8

POUR LE REQUÉRANT :

ARTICLE 16 – LOIS DU QUÉBEC

La présente convention est régie par les lois de la province de Québec.

ARTICLE 17 – PRISE D’EFFET DE L’ENTENTE

L’exécution des travaux municipaux visés par la présente entente ne peut débiter avant l’entrée en vigueur du règlement d’emprunt qui pourvoit au financement de la part imputable à la Ville.

Si ledit règlement d’emprunt n’entre pas en vigueur dans les six (6) mois de la date de la signature de l’entente au motif qu’il n’a pas été approuvé par les personnes habiles à voter ou par le ministre des Affaires municipales, du Sport et du Loisir du Québec, ladite entente devient nulle de nullité absolue et les dommages pouvant être causés au requérant dans pareil cas ne pourront être réclamés de la Ville, le requérant la déchargeant en conséquence.

En foi de quoi, les parties ont signé à Mont-Laurier, ce ___^e jour du mois de _____ de l’année _____.

VILLE DE MONT-LAURIER

_____, **Maire**

_____, **greffière**

LE REQUÉRANT

Par : _____

RÈGLEMENT NUMÉRO 66

ANNEXES DE L'ENTENTE

- Annexe A Résolution de la Ville autorisant la signature de l'entente.
- Annexe B Résolution du requérant autorisant la signature de l'entente
- Annexe C Description et coûts des travaux municipaux et estimation préliminaire.
- Annexe D Description et coûts des équipements municipaux et estimation préliminaire.
- Annexe E Plan du projet de développement immobilier.
- Annexe F Partage financier établi par l'ingénieur municipal.
- Annexe G Croquis des secteurs de taxation visés par le projet.