



---

PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

R È G L E M E N T

N° 1 3 4 4

---

Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux sur le territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu et abrogeant les règlements n<sup>os</sup> 0338, 0633 et 1281

---

Séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, tenue le 15 février 2016, à 19 h 30, dans la salle du Conseil municipal de l'hôtel de Ville, à laquelle sont présents mesdames les conseillères Claire Charbonneau, Mélanie Dufresne, Christiane Marcoux, Patricia Poissant, ainsi que messieurs les conseillers François Auger, Justin Bessette, Jean Fontaine, Ian Langlois et Hugues Larivière, siégeant sous la présidence de monsieur le maire suppléant Yvan Berthelot, le tout formant quorum selon les dispositions de la Loi sur les cités et villes du Québec, (R.L.R.Q. c.C-19).

Monsieur Michel Fecteau, maire, est absent.  
Monsieur Robert Cantin, conseiller, est absent.  
Monsieur Marco Savard, conseiller, est absent.

Monsieur François Vaillancourt, directeur général, est présent.  
Monsieur François Lapointe, greffier, est présent.

CONSIDÉRANT que la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu s'est prévaluée des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) en adoptant le 1<sup>er</sup> mars 2004 le règlement n<sup>o</sup> 0338 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux ;

CONSIDÉRANT que ce règlement n<sup>o</sup>0338, amendé par les règlements n<sup>os</sup> 0633 et 1281, doit faire l'objet de nombreuses corrections et ajouts, entre autre pour y intégrer des dispositions relatives à l'imposition d'une quote-part aux bénéficiaires de travaux autres que le titulaire du permis, et qu'il est donc préférable de procéder à une refonte de celui-ci ;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été préalablement donné à la table du Conseil lors de la séance ordinaire du Conseil municipal tenue le 18 janvier 2016 ;

CONSIDÉRANT que les membres du Conseil ont reçu copie du projet de règlement dans les délais prescrits par la loi, déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture par le greffier ;

EN CONSÉQUENCE, le Conseil municipal décrète par le présent règlement, portant le numéro 1344, ce qui suit, à savoir :

## R È G L E M E N T

N° 1 3 4 4

---

Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux sur le territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu et abrogeant les règlements n<sup>os</sup> 0338, 0633 et 1281

---

### CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ARTICLE 1 :

##### 1.1 But du règlement

Le présent règlement a pour but d'assujettir la délivrance d'un permis de construction à la conclusion d'une entente entre le requérant et la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu portant sur la réalisation de travaux municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux.

Le présent règlement a également pour but d'établir des mesures pour la réalisation de ces travaux, notamment la procédure à suivre, ainsi que les différents modes de paiement desdits services publics.

##### 1.2 Discrétion du Conseil municipal

Le Conseil municipal de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu a la responsabilité d'assurer la planification du développement de la municipalité et, en conséquence, il possède l'entière discrétion de décider de l'opportunité de conclure une entente pour la réalisation des travaux municipaux.

Rien au présent règlement ne doit être interprété comme diminuant ou restreignant la discrétion du Conseil municipal d'adopter des règlements ayant pour objet de décréter la réalisation de travaux de nature municipale et de pourvoir au financement de ces travaux.

##### 1.3 Définitions

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

**« bénéficiaire » :**

Désigne toute personne, autre que le REQUÉRANT, dont la propriété identifiée en annexe d'une entente conclue en vertu du présent règlement, bénéficie ou bénéficiera éventuellement de l'ensemble ou d'une partie des travaux municipaux qui seront réalisés.

Le bénéfice est reçu dès que le bien ou le service est susceptible de profiter à l'immeuble du bénéficiaire selon le plan de développement établi par la Ville.

**« étude d'aménagement » :**

Désigne toute étude de faisabilité, incluant, sans s'y limiter, les études environnementales requises par l'article 22 de la Loi sur la qualité de

l'environnement (RLRQ, c. Q-2), l'identification des milieux naturels, les contraintes s'y rattachant et les compensations environnementales proposées, les études géotechniques, les études de circulation, les plans de grille de rues, les plans directeurs d'égout sanitaire, d'égout pluvial, d'aqueduc, d'utilités publiques, d'élévation de rues proposées, de topographie des surfaces et des arrière-lots des terrains existants limitrophes au bassin de développement, les superficies de parc, les superficies à protéger, les fossés, cours d'eau, bandes riveraines et servitudes.

**« ouvrage de contrôle et de gestion des eaux pluviales » :**

Désigne tous les ouvrages, hors emprise de rue ou non, nécessaires au contrôle de l'érosion, du débit de pointe ou de la qualité des eaux de ruissellement incluant les ouvrages de rétention.

**« requérant » :**

Désigne toute personne physique ou morale qui demande à la Ville la fourniture de services publics ou de l'un d'entre eux, en vue de desservir un ou plusieurs terrains sur lesquels toute personne se propose d'ériger une ou des constructions, et qui, dans le même but, offre de construire elle-même les services publics et de les céder gratuitement à la Ville après leur exécution.

**« service » :**

Désigne le directeur du Service des infrastructures et gestion des eaux de la Ville, le directeur adjoint ou le représentant de la Division ingénierie de ce service.

**« titulaire » :**

Désigne le requérant qui a conclu avec la municipalité une entente relative à des travaux municipaux en vertu du présent règlement.

**« travaux d'aqueduc » :**

Désignent tous les travaux reliés au réseau d'alimentation d'eau, y compris les branchements de services, les vannes, les chambres de vannes, les bornes d'incendie, les débits mètres, les régulateurs de pression et les conduites. Ces travaux comprennent toute autre installation nécessaire au réseau d'alimentation, comme une station de réduction de pression, les surpresseurs et les pièces de raccordement du branchement au réseau.

**« travaux d'égout sanitaire et d'égout pluvial » :**

Désignent tous les travaux d'égout sanitaire, hors emprise de rue ou non, d'égout pluvial et de branchements de services, y compris les postes de pompage et les ouvrages de contrôle et de gestion des eaux pluviales.

**« travaux de surdimensionnement et de surlargeur » :**

Désignent tous les travaux reliés :

- a) aux travaux municipaux qui excèdent les standards établis selon le Guide de spécifications pour ententes relatives à des travaux municipaux ;

- b) aux infrastructures de voies cyclables et leurs travaux connexes ;
- c) aux infrastructures requises pour le service de transport en commun de personnes.

**« travaux municipaux » :**

Désignent les travaux d'infrastructures et d'équipements municipaux des étapes I et II.

**« travaux municipaux de l'étape I » :**

Désignent tous les travaux de construction d'une rue destinée à devenir publique jusqu'à la fondation de rue incluant, sans se limiter, les travaux :

- de fondation de rue;
- de fondation de la piste cyclable;
- de fondation du sentier pour piétons;
- d'aqueduc;
- d'égout sanitaire et pluvial;
- des ouvrages de contrôle et de gestion des eaux pluviales;
- d'aménagement paysager des ouvrages de contrôle et de gestion des eaux pluviales;
- de branchement de services;
- d'éclairage de rue et du sentier pour piétons, incluant l'installation des services d'utilités publiques (électricité, gaz, téléphone et câblodistribution) et leurs travaux connexes;
- de signalisation;
- de tranchée drainante;
- de nivellement final des surfaces de parc ;
- d'implantation des élévations proposées des terrains arrière-lots;
- d'implantation et de cession des servitudes;
- d'aménagement des infrastructures requises pour le service de transport en commun de personnes;
- de signalisation;
- d'aménagement complet du sentier pour piétons et ses travaux connexes;
- des clôtures;
- des mesures de mitigation acoustique telles que les talus ou écrans antibruit.

**« travaux municipaux de l'étape II » :**

Désignent tous les travaux de construction d'une rue destinée à devenir publique, subséquents aux travaux municipaux de l'étape I incluant, sans se limiter, les travaux :

- de nivellement final de la fondation de rue et du sentier pour piétons jusqu'au pavage, incluant les travaux de décontamination et de réfection de la fondation granulaire;
- des bordures, des trottoirs et/ou d'accotements en pierre;
- de pavage (couches de base et de finition);
- de lignage et de marquage de rue;
- de la piste cyclable;
- d'aménagement d'îlots, engazonnement et plantation d'arbres;

- d'aménagement d'ouvrages de réduction de vitesse;
- d'aménagement des infrastructures requises pour le service de transport en commun de personnes.

« **Ville** » :

Désigne la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

## **CHAPITRE II CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT**

### **ARTICLE 2 :**

#### **2.1 Territoire assujetti**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville Saint-Jean-sur-Richelieu.

#### **2.2 Domaine d'application**

Est assujettie à la conclusion préalable d'une entente relative aux travaux municipaux entre le requérant et la Ville, la réalisation des travaux suivants :

##### **a) Catégories de travaux**

Tous les travaux municipaux, comme ils sont définis au présent règlement, y compris les travaux de surdimensionnement et de surlargeur, ainsi que les travaux d'infrastructures et d'équipements situés hors site, en autant qu'ils soient destinés à desservir les immeubles visés par la requête du requérant et, le cas échéant, d'autres immeubles.

##### **b) Catégories de construction**

Toute construction d'un bâtiment qui requiert l'émission d'un permis de construction lorsque l'exécution de travaux municipaux est nécessaire pour desservir la construction projetée et lorsque le terrain sur lequel la construction est projetée n'est pas adjacent à une rue publique ou que des services d'aqueduc et/ou d'égout ne sont pas installés en tout ou en partie sur la rue en bordure de laquelle une construction est projetée.

## **CHAPITRE III PRÉSENTATION DE LA REQUÊTE POUR LA CONCLUSION D'UN PROTOCOLE D'ENTENTE**

### **ARTICLE 3 :**

#### **3.1 La signature d'un protocole d'entente doit être précédée des étapes suivantes :**

##### **a) Présentation d'une étude d'aménagement**

Le requérant doit, si la Ville ne possède pas les études de faisabilité nécessaires, fournir l'étude d'aménagement non seulement pour un projet de développement d'une rue par protocole d'entente, mais également pour des superficies de terrains à développer préalablement identifiées par la Ville, qui sont situées dans le bassin concerné par le projet de développement.

Cette étude d'aménagement doit, sans s'y limiter, inclure :

Les études environnementales requises par l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement, l'identification des milieux naturels, les contraintes s'y rattachant et les compensations environnementales proposées, les études géotechniques, les études de circulation, les plans de grille de rues et les plans directeurs d'égout sanitaire, d'égout pluvial, d'aqueduc, d'utilités publiques, d'élévation de rues proposées, de topographie des surfaces et des arrière-lots des terrains existants limitrophes au bassin de développement, les superficies de parcs, les superficies à protéger, les fossés, cours d'eau, bandes riveraines et servitudes.

b) Présentation d'un avant-projet

Tout requérant qui désire effectuer un projet de développement de terrains qui exige la réalisation de travaux municipaux, doit soumettre au Service de l'urbanisme un avant-projet respectant les dispositions des règlements d'urbanisme et du présent règlement.

c) Requête pour la conclusion d'un protocole d'entente

Si l'avant-projet est conforme aux règlements d'urbanisme en vigueur et à l'étude d'aménagement, le requérant peut présenter une requête au Service pour la conclusion d'un protocole d'entente. La requête doit présenter les différentes étapes du projet et doit être accompagnée de documents, notamment :

- i) le nom et l'adresse des propriétaires des terrains;
- ii) la résolution ou le règlement de la personne morale ou la procuration s'il s'agit d'une société, requis pour la conclusion d'une entente autorisant la requête, et les signataires de l'entente;
- iii) les titres des terrains incluant les rues, sentiers et parcs (non publics) dont il est, ou ils sont, propriétaires;
- iv) un échéancier énonçant la date souhaitée du début des travaux et, s'il y a lieu, la date de chacune des phases de réalisation;
- v) une promesse de cession des emprises de rues, de sentiers pour piétons, voies cyclables, de servitudes d'infrastructures municipales et autres servitudes d'utilités publiques en faveur de la Ville et, s'il y a lieu, l'engagement des tiers propriétaires;
- vi) le dépôt des plans et estimations préliminaires des travaux projetés réalisés par une firme d'ingénieurs reconnue par la Ville;
- vii) un engagement du requérant à signer avec la Ville le protocole d'entente si sa requête est acceptée, et à fournir tous les documents dans les délais stipulés;
- viii) le plan des utilités publiques;
- ix) le calcul des quotes-parts à la charge des bénéficiaires selon le mode déterminé par la Ville;
- x) une preuve de la signification, par huissier ou par courrier recommandé ou certifié, d'un avis à chaque bénéficiaire visé par l'entente; cet avis doit résumer les travaux qui seront réalisés et les modalités relatives à la quote-part qu'il devra assumer et doit mentionner que le défaut d'y répondre constitue un consentement;
- xi) la liste des noms et adresses des bénéficiaires visés et les réponses obtenues suite à l'avis ci-dessus mentionné.

### 3.2 Recommandations du Service

Le Service, après consultation des services concernés, fait rapport sur le bien-fondé de la requête ou sur les modifications à y apporter et fait au Conseil municipal ses recommandations lesquelles doivent porter entre autres sur les éléments suivants :

- a) le type de rue à être construite et les autres infrastructures à implanter;
- b) les impacts sur les équipements existants;
- c) les travaux de surdimensionnement, de surlargeur ou les travaux hors site;
- d) le taux de réponses reçues des bénéficiaires et la nature de celles-ci;
- e) la quote-part au paiement de laquelle les bénéficiaires seront assujettis;
- f) toute contrainte liée au projet.

### 3.3 Prise en charge, exigences et garanties

3.3.1 Dès l'acceptation de principe de la requête pour la conclusion d'un protocole d'entente par le Conseil municipal, le requérant donne le mandat de préparer, à ses frais, tous les plans, devis, estimés et les documents d'appel d'offres par la firme d'ingénieurs-conseils de son choix, reconnue et approuvée préalablement par la Ville.

Les plans et devis doivent respecter le Guide de spécifications pour ententes relatives à des travaux municipaux.

3.3.2 Dans le but de garantir ses obligations, il doit fournir, au moment de la signature de l'entente, les garanties suivantes :

- a) Dépôt d'un acompte en argent ou par chèque certifié, d'une valeur au moins égale à 5% de l'estimé par la firme d'ingénieurs-conseils des coûts des travaux municipaux, incluant les taxes de vente provinciale et fédérale, pour couvrir les honoraires professionnels, les frais de surveillance, de contrôle de qualité ainsi que les frais d'ouverture de dossiers pour les utilités publiques;
- b) Un engagement à payer tout solde impayé des dépenses mentionnées au paragraphe a) du présent article, dans les trente (30) jours de la réception d'une facture à cet effet, lorsque l'acompte prévu à ce paragraphe est complètement épuisé.
- c) Le requérant remet à la Ville, au moment de la signature de l'entente, une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable, valide pour un (1) an, émise par une institution financière dûment autorisée à le faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Ville, d'une valeur égale à cent pour cent (100%) du coût estimé par la firme d'ingénieurs-conseils, des travaux municipaux de l'étape II, incluant les taxes de vente provinciale et fédérale, garantissant la parfaite et complète exécution des travaux prévus aux plans et devis et encaissable suite à la signification d'un avis par la Ville à l'institution financière, de l'existence d'un défaut du titulaire.

Dans les trente (30) jours avant l'expiration de cette lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable, le titulaire s'engage à la renouveler et à la remplacer par une autre lettre de garantie pour une période additionnelle d'un (1) an, laquelle est renouvelable, par la suite, d'année en année jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux.

Cette lettre de garantie reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux par la Ville et après avoir reçu la preuve que toutes les factures des fournisseurs de services, de matériaux et les sous-traitants et l'entrepreneur général, selon le cas, ont été payées par le titulaire ou après avoir reçu la déclaration statutaire, les quittances finales données par chacun des sous-traitants ou employés, de la Commission de la Santé et de la Sécurité au Travail et de la Commission de la construction du Québec ou garantir de toute façon alors jugée acceptable par les deux (2) parties qu'il n'est dû aucune somme à aucun sous-traitant, fournisseur de services, de matériaux ou à des employés ou à l'entrepreneur général.

Toutefois, suite à l'acceptation provisoire par le Service des travaux de la couche de pavage de base de l'étape II, le montant de cette lettre de garantie peut être réduit d'une valeur égale aux coûts des travaux réalisés à l'étape II, en excluant les travaux de pavage de la couche d'usure, le tout selon les modalités prévues au protocole d'entente.

- d) Si les travaux sont exécutés par un entrepreneur autre que le titulaire, celui-ci doit remettre, en plus, dans les quinze (15) jours de la signature du protocole d'entente, les garanties suivantes :
  - i) Un cautionnement pour les gages, matériaux et services garantissant parfait paiement de la main-d'œuvre et des matériaux, d'une valeur égale à 50% du coût des travaux municipaux, émis conjointement au titulaire et à la Ville. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux;
  - ii) Un cautionnement d'exécution garantissant que les travaux seront faits conformément aux plans et devis, d'une valeur égale à 50% du coût des travaux municipaux, émis conjointement au titulaire et à la Ville. Le cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux.

Seuls les cautionnements émis par une compagnie d'assurances détenant un droit d'exercer délivré par l'Autorité des marchés financiers, pour opérer en assurance garantie, sont acceptés par la Ville.

## **CHAPITRE IV CONCLUSION D'UNE ENTENTE**

### **ARTICLE 4 :**

L'entente doit inclure les éléments suivants :

- a) La désignation des parties;
- b) La description des travaux municipaux et la désignation de la partie responsable de tout ou partie de leur réalisation;
- c) La description des lots visés par les travaux de construction de rues, de sentiers piétonniers, voies cyclables ou autres;
- d) Le nom de la firme d'ingénieurs-conseils retenue par le titulaire, afin d'accomplir l'une ou l'autre des étapes prévues ou nécessaires;
- e) L'échéancier de réalisation des travaux et la date à laquelle les travaux doivent être complétés par le titulaire ;



- f) La détermination des coûts relatifs aux travaux à la charge du titulaire et une copie des plans et devis des travaux projetés préparés et signés par un ingénieur;
- g) Les modalités relatives à la cession par le titulaire à la Ville des infrastructures et des équipements;
- h) Le cas échéant, les modalités pour la détermination de la nature et des coûts de surdimensionnement et surlargeur et autres remboursements;
- i) Les garanties financières exigées du titulaire ;
- j) Les servitudes d'utilités publiques à établir;
- k) Les plans et devis en version définitive;
- l) Que la convention soit conditionnelle à l'adoption d'un règlement d'emprunt et à son approbation, si requis;
- m) Indiquer, s'il y a lieu, l'entrepreneur qui sera retenu pour exécuter les travaux et les obligations que le titulaire doit inclure dans le contrat avec ledit entrepreneur;
- n) Les engagements minimaux figurant à l'annexe «A» intitulée « Entente relative à des travaux municipaux », jointe au présent règlement pour en faire partie intégrante;
- o) Que dans les soixante (60) jours de l'acceptation finale des travaux, outre les conditions applicables énoncées au présent règlement ou dans l'entente intervenue, le titulaire cède les rues, ainsi que toutes les infrastructures s'y trouvant et toutes servitudes requises pour les infrastructures, moyennant la somme nominale d'un dollar (1,00 \$);
- p) Lorsque l'entente prévoit le paiement d'une quote-part par des bénéficiaires, une annexe à cette entente doit identifier les immeubles et les bénéficiaires assujettis à cette quote-part ou mentionner tout critère permettant de les identifier;  
  
La Ville peut modifier en tout temps, par résolution, cette annexe pour la tenir à jour et y ajouter tout immeuble dont le propriétaire est bénéficiaire des travaux et est assujetti au paiement de la quote-part.
- q) Les modalités de remise, le cas échéant, par la Ville au titulaire, de la quote-part des coûts relatifs aux travaux payables par un bénéficiaire; les modalités de remise de la quote-part doivent prévoir, le cas échéant, une date limite à laquelle la Ville doit rembourser au titulaire une quote-part non payée.

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

## **CHAPITRE V ÉTABLISSEMENT DES COÛTS RELATIFS AUX TRAVAUX**

### **ARTICLE 5 :**

#### **5.1 Modalités de paiement des travaux municipaux**

Sous réserve des articles 5.2 et 5.3, le titulaire assume cent pour cent (100%) du coût réel des travaux municipaux, et ce incluant :

- a) Les frais relatifs à la préparation des plans et devis, comme ils sont décrits à l'article 3.3 du présent règlement;
- b) Les frais relatifs à la surveillance des travaux, des frais d'étude géotechnique et de laboratoire, etc.;

- c) Les frais relatifs à l'arpentage, au piquetage, aux descriptions techniques et aux relevés topographiques;
- d) Les frais légaux (avocats, notaires) et autres frais professionnels engagés par le titulaire ou par la Ville;
- e) Toutes les taxes, incluant les taxes de vente provinciale et fédérale;
- f) Les frais de financement; et
- g) La totalité des coûts réels de construction des travaux municipaux ainsi qu'à la fourniture du ou des terrains nécessaires, hors emprise de rue ou non à l'implantation des ouvrages de contrôle et de gestion des eaux pluviales et des mesures de mitigation acoustiques telles que les talus ou écrans antibruit.

## 5.2 Travaux de surdimensionnement et de surlargeur et travaux réalisés par le requérant à la demande de la municipalité

5.2.1 La Ville peut exiger du requérant qu'il réalise les travaux de surdimensionnement en conformité du présent règlement et du Guide de spécifications pour ententes relatives à des travaux municipaux.

5.2.2 Ces coûts de surdimensionnement et de surlargeur sont calculés par la Ville et sont assumés en partie ou en totalité par cette dernière, selon les quantités réelles des travaux préalablement approuvés par la Ville et selon les montants apparaissant au Guide de spécifications pour ententes relatives à des travaux municipaux en vigueur, le tout conditionnellement, s'il y a lieu, à l'entrée en vigueur du règlement d'emprunt adopté à cette fin, ou d'une résolution conformément à la Loi sur les travaux municipaux (RLRQ, c.T-14).

5.2.3 Sous réserve de l'article 5.2.2 du présent règlement, le remboursement par la Ville des coûts de surdimensionnement ou de surlargeur comprend :

- a) Le coût réel des travaux reliés au surdimensionnement ou à la surlargeur ;
- b) Les honoraires professionnels s'y rapportant, lesquels sont calculés au prorata des coûts des travaux reliés au surdimensionnement ou à la surlargeur, et ce, uniquement pour les honoraires autres que ceux reliés aux travaux d'aqueduc et d'égouts;
- b) Les intérêts courus à compter du quarante-cinquième (45<sup>e</sup>) jour de la demande de paiement, fixés au taux que la Ville applique pour la perception des comptes de taxes foncières en souffrance;
- d) Le titulaire doit transmettre à la Ville l'ensemble des pièces justificatives et ce, dès l'acceptation provisoire des travaux.

## 5.3 Travaux profitant aux bénéficiaires

### 5.3.1 Calcul de la quote-part

Les bénéficiaires des travaux identifiés à l'entente devront participer au paiement des coûts relatifs aux travaux dont ils profiteront et faisant l'objet de l'entente, leur quote-part étant calculée par les représentants de la Ville selon l'une des méthodes suivantes :

- a) l'étendue en front de l'immeuble du bénéficiaire;
- b) la superficie de l'immeuble;
- c) à l'unité;
- d) au pourcentage;
- e) selon les usages permis;
- f) une combinaison des méthodes précédentes.

La méthode de calcul choisie doit être précisée à l'entente.

### 5.3.2 Paiement de la quote-part par le bénéficiaire

La quote-part que doit payer tout bénéficiaire est exigible et payable à la Ville à la première des éventualités suivantes :

- a) au raccordement d'un bâtiment existant;
- b) à l'émission d'un permis de lotissement ou de construction;
- c) à la signature d'un nouveau protocole d'entente ou à l'adoption d'un règlement d'emprunt pour la réalisation de travaux d'infrastructures pour la desserte de terrains bénéficiaires;
- c) au 1<sup>er</sup> anniversaire de la date d'acceptation finale des travaux.

Dans ce dernier cas, la Ville expédie au bénéficiaire une facture réclamant le paiement de la quote-part. Celle-ci est exigible dans les 30 jours suivant l'envoi de la facture. Tout versement échoué porte intérêt au taux fixé par le Conseil municipal pour toute créance qui lui est due.

Dans l'éventualité où le bénéficiaire céderait son immeuble alors qu'un solde de quote-part était toujours dû, le solde est exigible du bénéficiaire de même que de l'acquéreur subséquent.

### 5.3.3 Remise de la quote-part au titulaire

La Ville perçoit la quote-part du bénéficiaire et la remet au titulaire, après déduction des frais de perception et de frais d'administration de dix pourcent (10 %), selon les modalités prévues à l'entente.

Malgré tout paiement par la Ville au titulaire, les quotes-parts impayées par les bénéficiaires restent dues par eux à la Ville.

## CHAPITRE VI DISPOSITIONS PROCÉDURALES ET PÉNALES

### ARTICLE 6 :

#### 6.1 Autorité compétente

Le directeur du Service de l'urbanisme et le directeur du Service des infrastructures et gestion des eaux sont chargés de l'application du présent règlement.

Il incombe aux membres de ces services ou à tel membre que désigneront les directeurs desdits services, de faire respecter le présent règlement et d'émettre des constats d'infraction.

#### 6.2 Pouvoirs de l'autorité compétente

Les pouvoirs et attributions de l'autorité compétente sont :

- a) D'étudier toutes plaintes et prendre les dispositions et les mesures nécessaires pour faire cesser toute violation au présent règlement;
- b) De visiter et d'examiner toute propriété, immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si le présent règlement est respecté. Le représentant de l'autorité compétente doit s'identifier et exhiber le certificat, délivré par la Ville, attestant sa qualité;
- c) D'accomplir tout autre devoir pour la mise à exécution du présent règlement.

### 6.3 Infraction

Lorsqu'il y a infraction à l'une des dispositions du présent règlement, l'autorité compétente est autorisée à délivrer un constat d'infraction.

### 6.4 Peine

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende :

- a) Pour une première infraction, d'au moins 200 \$ et d'au plus 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique, et d'au moins 300 \$ et d'au plus 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;
- b) Pour toute récidive, c'est-à-dire pour une infraction commise par la même personne dans les trois cent soixante-cinq (365) jours suivant une infraction précédente, d'au moins 400 \$ et d'au plus 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique, et d'au moins 600 \$ et d'au plus 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

6.5 Les travaux municipaux pour lesquels une entente a été conclue doivent débiter à l'intérieur d'un délai de douze (12) mois suivant la signature de l'entente par toutes les parties à défaut de quoi l'entente sera résolue de plein droit.

6.6 Le titulaire est responsable de l'exécution de l'ensemble des travaux visés par l'entente et il agit à titre de maître d'œuvre des travaux.

6.7 Les paiements et contributions requis du titulaire en vertu d'un protocole d'entente sont payables au plus tard 30 jours suivant la demande de paiement. Toute somme impayée par le titulaire porte intérêt au taux déterminé par le Conseil municipal de la Ville pour taxes impayées et le recouvrement de ces sommes est de la compétence de la cour municipale commune de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

## **CHAPITRE VII ABROGATIONS ET ENTRÉE EN VIGUEUR**

### ARTICLE 7 :

#### 7.1 Abrogations

Le présent règlement abroge toutes dispositions adoptées par les anciennes municipalités de L'Acadie, Iberville, Saint-Athanase, Saint-Jean-sur-Richelieu et Saint-Luc, de même que celles adoptées par la nouvelle Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu qui seraient contraires aux présentes et, notamment :

- a) Le règlement portant le n° 0338 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux sur le territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu;

- b) Le règlement portant le n° 0633 modifiant le règlement n° 0338 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux sur le territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu;
- c) Le règlement portant le n° 1281 modifiant le règlement n° 0338 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux sur le territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, tel qu'amendé par le règlement n° 0633.

Cependant, ces abrogations n'affectent pas les procédures intentées sous l'autorité desdits règlements ou résolutions abrogés jusqu'au jugement final et exécution.

## 7.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

---

Yvan Berthelot, maire suppléant

---

François Lapointe, greffier

## ANNEXE A

### ENTENTE RELATIVE À DES TRAVAUX MUNICIPAUX PROTOCOLE D'ENTENTE

INTERVENU A SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU LE ° JOUR DU MOIS  
DE DEUX MILLE .

ENTRE : LA **VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU**, personne morale de droit public, constituée par le décret n° 17-2001 adopté par le gouvernement du Québec et publié le 24 janvier 2001, ayant son siège social au 188, rue Jacques-Cartier Nord à Saint-Jean-sur-Richelieu, Québec, J3B 6T2, représentée par , greffier et, monsieur , directeur du Service des infrastructures et gestion des eaux, dûment autorisés aux termes du règlement municipal n° 0967 décrétant certaines règles administratives, la délégation de certains pouvoirs d'autoriser des dépenses, de signer des documents ou d'engager la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

Ledit règlement est toujours en vigueur, n'ayant pas été abrogé mais amendé par le règlement n° 1090.

Ci-après nommée la « **VILLE** »

ET : , personne morale légalement constituée, ayant son bureau au , rue , ici agissant et représentée par monsieur , dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration datée du dont copie est jointe aux présentes comme annexe « **A** ».

Ladite résolution est toujours en vigueur, n'ayant été ni révoquée ni amendée.

Ci-après nommée le « **TITULAIRE** »

-----  
ARTICLE 1 : DÉCLARATION ET OBJET

Les parties déclarent vouloir promouvoir le développement sur le territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

Les présentes ont pour but de définir les engagements du **TITULAIRE** quant aux différents travaux municipaux à effectuer sur les rues qu'il entend ouvrir ou développer et de fixer les conditions d'acceptation de la **VILLE** quant à ce projet de développement.

ARTICLE 2 : DÉFINITIONS

Dans la présente entente, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on comprend par :

*Bénéficiaire :*

Toute personne telle que définie au règlement municipal n° 1344 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux.

*Service :*

Désigne le directeur du Service des infrastructures et gestion des eaux de la Ville, le directeur adjoint ou le représentant de la Division ingénierie de ce service.

*Travaux municipaux :*

Les travaux municipaux des étapes I et II au sens du règlement n°1344 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux sur le territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu et ses amendements.

#### ARTICLE 3 : DESCRIPTION DU PROJET

Les terrains visés par le projet du **TITULAIRE**, portant le numéro de dossier \_\_\_\_\_, sont montrés sur un plan préparé par le Service et annexé à la présente entente comme annexe « **B** ».

#### ARTICLE 4 : TITRE DE PROPRIÉTÉ

Le **TITULAIRE** déclare être propriétaire, par bons et valables titres, des lots identifiés à l'annexe « **B** ».

#### ARTICLE 5 : RÈGLEMENT MUNICIPAL

La présente entente est signée en vertu du règlement n° 1344 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux sur le territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu et ses amendements et est assujettie à leur application.

#### ARTICLE 6 : LISTE DES DOCUMENTS REQUIS

Sont annexés à la présente entente, et en font partie intégrante, les documents suivants :

Annexe « **C** » : Plans et devis de la firme d'ingénieurs-conseils *nom de la firme* portant les numéros de dossiers \_\_\_\_\_.

Annexe « **D** » : Coût du surdimensionnement ou de surlargeur pour la construction des services dépassant les besoins reliés au projet du **TITULAIRE**, si applicable.

Annexe « **E** » : Description sommaire des travaux payés par le **TITULAIRE** et/ou la **VILLE**.

Annexe « **F** » : Clause d'ajustement de taxes

Annexe « **G** » : Liste des immeubles et des bénéficiaires des travaux

#### ARTICLE 7 : DESCRIPTION DES TRAVAUX

Le **TITULAIRE** s'engage à exécuter, à ses frais, les travaux municipaux suivants :

##### 7.1 Description

L'étape I des travaux d'infrastructures municipales se décrit comme suit:

**Phase I :** Installation des conduites d'égout sanitaire, d'égout pluvial, d'aqueduc, de la fondation de rue, dans le prolongement de la rue (lot ) entre les lots et ;

**Phase II :** Installation des conduites d'égout sanitaire, d'égout pluvial, d'aqueduc, de la fondation de rue, dans le prolongement de la rue (lot ) entre les lots et .

L'étape II des travaux d'infrastructures municipales se déroulera comme suit :

**Phase I :** Travaux d'éclairage de rue, de bordures, de pavage et d'aménagement d'un talus dans le prolongement de la rue (lot ) entre les lots et ;

**Phase II :** Travaux d'éclairage de rue, de bordures, de pavage et d'aménagement d'un talus dans le prolongement de la rue (lot ) entre les lots et ;

comme plus amplement décrits et détaillés aux plans et devis de la firme d'ingénieurs-conseils, lesquels plans et devis demeurent en possession du Service et font partie intégrante du présent protocole d'entente comme annexe « C ».

## 7.2 Localisation

Le **TITULAIRE** s'engage à effectuer ou faire effectuer les travaux municipaux qui font l'objet de la présente entente sur :

RUE	LOT(S)	CADASTRE
-----	--------	----------

## 7.3 Échéancier des travaux

Le **TITULAIRE** s'engage à respecter les délais de réalisation des travaux, tels qu'indiqués ci-dessous, faute de quoi la **VILLE** se réserve le droit d'interrompre tous travaux relatifs à ce projet :

- délai de réalisation de la phase I / étape I :
- délai de réalisation de la phase I / étape II (sauf couche de pavage de finition) :
- délai de réalisation de la phase I (de la couche de pavage de finition) :
- délai de réalisation de la phase II / étape I :
- délai de réalisation de la phase II / étape II (sauf couche de pavage de finition) :
- délai de réalisation de la phase II (de la couche de pavage de finition) :

Les délais de réalisation des travaux de l'étape II pourront être modifiés selon l'avancement du projet et son taux d'occupation.

## 7.4 Travaux de surdimensionnement

Le **TITULAIRE** s'engage également à réaliser, s'il y a lieu, les travaux de surdimensionnement ou de surlargeur décrits à l'annexe « D ».

## ARTICLE 8 : PLANS ET DEVIS

Le **TITULAIRE** s'engage, par la présente :

**8.1** À respecter les plans, devis et estimés et les documents d'appel d'offres des travaux projetés préparés par une firme d'ingénieurs-conseils, dont le choix est



approuvé par la **VILLE**, et qui ont été présentés aux membres du Conseil afin d'autoriser la firme à déposer ses plans et devis au ministère du Développement durable, de l'Environnement, et de la Lutte contre les changements climatiques pour approbation.

- 8.2** La firme d'ingénieurs-conseils doit se conformer aux normes du Service en ce qui concerne les grandeurs de plans, les légendes, les devis, la forme d'estimation, ainsi qu'au Guide de spécifications pour ententes relatives à des travaux municipaux lorsqu'elle exécute elle-même de tels travaux. Tous les essais demandés dans le devis doivent être faits par des firmes spécialisées, approuvées par le Service.
- 8.3** À payer tous les frais incidents, tels que les frais d'arpentage, les frais légaux, honoraires professionnels et tous les frais relatifs à l'exécution des présentes.
- 8.4** La firme d'ingénieurs-conseils doit fournir au Service, dans un délai de quinze (15) jours maximum après l'acceptation définitive des travaux de l'étape II, une copie reproductible des plans des travaux tels que réalisés, incluant un relevé complet géoréférencé des infrastructures existantes, ainsi qu'une version électronique de ces plans en format DWG (autocad).
- 8.5** Le **TITULAIRE** s'engage à ce que la réalisation des travaux n'engendre, en aucun temps, le drainage d'eau de ruissellement et/ou d'eau souterraine directement ou indirectement au réseau d'égout sanitaire de la **VILLE**.

#### ARTICLE 9 : ENGAGEMENTS DU TITULAIRE

Le **TITULAIRE** s'engage, par les présentes :

- 9.1** À fournir au Service, le nom et l'adresse de l'entrepreneur qui exécutera les travaux, ainsi qu'une copie de licence émise par la *Régie du bâtiment du Québec* (R.B.Q.) et une copie du contrat d'exécution des travaux entre le **TITULAIRE** et l'entrepreneur.
- 9.2** a) À faire effectuer la surveillance des travaux par des professionnels qualifiés, en assumer les coûts et en faire la démonstration au Service. À cette fin, le **TITULAIRE** dépose à la **VILLE** un acompte en argent ou par chèque certifié, d'une valeur au moins égale à 5% de l'estimé des coûts des travaux municipaux de la firme d'ingénieurs-conseils, soit la somme de \$ incluant les taxes de vente provinciale et fédérale, pour couvrir les honoraires professionnels, les frais de surveillance et de contrôle de qualité, ainsi que les frais d'ouverture de dossiers pour les utilités publiques; toutes factures émises au nom du **TITULAIRE** doivent être acheminées à la **VILLE** qui veillera au paiement à même l'acompte reçu du **TITULAIRE**;
- b) À payer tout solde impayé des dépenses mentionnées au paragraphe a) du présent article, dans les trente (30) jours de la réception d'une facture à cet effet lorsque l'acompte prévu à ce paragraphe est complètement épuisé. À défaut de paiement dans le délai prévu, tout compte dû porte intérêts au taux décrété annuellement par le Conseil municipal pour les comptes de taxes foncières en souffrance, à compter de l'expiration du délai. Tout recours pour obtenir paiement pourra être entrepris par la **VILLE** devant la cour municipale.
- 9.3** À la signature des présentes, le **TITULAIRE** doit remettre au greffier de la **VILLE** les garanties suivantes, le tout suivant l'article 3.3 du règlement n° 1344 et ses amendements, soit :
- a) Une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable, valide pour un (1) an, émise par une institution financière dûment

autorisée à le faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la **VILLE**, au montant de \_\_\_\_\_ dollars ( \_\_\_\_\_ \$), correspondant à la valeur égale à cent pour cent (100%) du coût estimé par la firme d'ingénieurs-conseils, des travaux municipaux de l'étape II, incluant les taxes de vente provinciale et fédérale, garantissant la parfaite et complète exécution des travaux municipaux prévus aux plans et devis, et encaissable suite à la signification d'un avis par la **VILLE** à l'institution financière, de l'existence d'un défaut du **TITULAIRE**.

Dans les trente (30) jours avant l'expiration de cette lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable, le **TITULAIRE** s'engage à la renouveler et à la remplacer par une autre lettre de garantie pour une période additionnelle d'un (1) an, laquelle est renouvelable par la suite d'année en année jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux.

Cette lettre de garantie reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux par la **VILLE** et après avoir reçu la preuve que toutes les factures des fournisseurs de services, de matériaux, des sous-traitants et de l'entrepreneur général, selon le cas, ont été payées par le **TITULAIRE** ou après avoir reçu la déclaration statutaire, les quittances finales données par chacun des sous-traitants ou employés, de la Commission de la Santé et de la Sécurité au travail et de la Commission de la construction du Québec ou s'il y a garantie jugée acceptable par les deux (2) parties qu'il n'est dû aucune somme à aucun sous-traitant, fournisseurs de services, de matériaux ou à des employés ou à l'entrepreneur général.

Toutefois, suite à l'acceptation provisoire par le Service des travaux de la couche de pavage de base de l'étape II, le montant de cette lettre de garantie peut être réduit d'une valeur égale aux coûts des travaux réalisés à l'étape II, en excluant les travaux de pavage de la couche d'usure.

Cette réduction s'effectue par une lettre de renonciation transmise par la **VILLE** à l'émetteur de la lettre de garantie, dans les dix (10) jours suite à la réception de pièces justificatives confirmant le paiement de l'entrepreneur général ou des sous-traitants, des fournisseurs et des employés, de la Commission de la Santé et de la Sécurité au travail et de la Commission de la construction du Québec pour les travaux réalisés à l'étape II, en excluant les travaux de pavage de la couche d'usure. Une copie de la lettre de renonciation est également transmise par la **VILLE** au **TITULAIRE**.

- b) Si les travaux sont exécutés par un entrepreneur autre que le **TITULAIRE**, celui-ci doit remettre, en plus, dans les quinze (15) jours de la signature des présentes, les garanties suivantes :
- i) un cautionnement pour les gages, les matériaux et les services garantissant parfait paiement de la main-d'œuvre et des matériaux, d'une valeur égale à 50% du coût des travaux de l'étape I et de l'étape II, émis conjointement au **TITULAIRE** et à la **VILLE**. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux;
  - ii) un cautionnement d'exécution garantissant que les travaux seront faits conformément aux plans et devis, d'une valeur égale à 50% du coût des travaux de l'étape I et l'étape II, émis conjointement au **TITULAIRE** et à la **VILLE**. Ce cautionnement reste en vigueur jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux.

Seuls les cautionnements émis par une compagnie d'assurances détenant un droit d'exercer délivré par l'Autorité des marchés financiers, sont acceptés par la **Ville**.

**9.4** Dans l'éventualité où les immeubles visés par les articles 7.2 et 9.14 n'étaient pas libres de toutes charges, le **TITULAIRE** s'engage à fournir à la **VILLE**, avant le début des travaux, une lettre d'intention des créanciers d'accorder mainlevée des charges et hypothèques sur ces immeubles dès l'approbation de l'opération cadastrale du projet domiciliaire.

**9.5** Le Service détient l'autorité et le pouvoir requis pour veiller à la surveillance des travaux, traiter et exiger que le **TITULAIRE** et l'entrepreneur se conforment à toutes les descriptions des plans et devis.

a) En cas de défaut du **TITULAIRE** de procéder aux travaux requis, la **VILLE** peut demander à l'entrepreneur général, à un sous-traitant ou à un tiers d'exécuter ces travaux. À cette fin, la **VILLE** transmet un avis de défaut au **TITULAIRE**. Si ce dernier n'a pas remédié au défaut dans les trente (30) jours suivants la réception de l'avis, le **TITULAIRE** s'engage alors à céder immédiatement à la **VILLE**, pour bonnes et valables considérations, les terrains décrits à l'article 7.2 des présentes;

b) Suite à cette cession, la **VILLE** peut s'adresser à l'émetteur de la lettre de garantie ou du cautionnement mentionné à l'article 9.3 de la présente entente, selon le cas, pour faire ou faire compléter les travaux en conformité des plans et devis;

c) Nonobstant ce qui précède, il est entendu qu'en aucun cas, la **VILLE** n'est tenue d'accepter la cession d'une rue et des services municipaux s'y trouvant, lorsque les travaux ne sont pas conformes aux plans et devis décrits à l'annexe « C » de la présente.

**9.6** À ne pas faire usage d'explosif sans l'autorisation du Service. Lorsque l'usage d'explosif est inévitable, l'exécutant doit procéder, préalablement aux travaux, à l'inspection avec caméra de tous les immeubles compris à l'intérieur du périmètre qui sera déterminé par le Service.

Le Service se réserve le droit d'arrêter sans préavis, les ouvrages de forage s'ils sont jugés dangereux.

**9.7** À autoriser le Service à procéder à l'acceptation provisoire et finale des travaux.

**9.8** La **VILLE** n'acceptera les travaux de l'étape 1 que sur démonstration que le **TITULAIRE** a versé ou a cédé à la **VILLE** la contribution au fonds de conservation exigible pour le projet de développement à réaliser. Cette contribution doit être équivalente à 15 % de la valeur de la superficie totale du projet du **TITULAIRE** visé par le présent protocole et peut être versée en argent, et ce, sans condition, ou en terrain inclus à l'intérieur d'une zone de conservation illustrée au plan UR-295A adopté par le conseil municipal par la résolution n° 2009-06-0343 datée du 15 juin 2009, le tout à ses frais. Le terrain cédé en compensation ne doit pas correspondre à un milieu humide.

S'il y a lieu, le **TITULAIRE** doit également démontrer qu'il a versé une compensation monétaire pour la destruction de milieux humides sur la superficie visée par le présent projet. Cette compensation s'applique uniquement aux projets impliquant l'urbanisation de milieux humides identifiés et localisés par un professionnel compétent en la matière. La compensation monétaire équivaut à 5% de la valeur d'un milieu humide urbanisé présent sur le terrain visé par le présent protocole. La valeur du milieu humide équivaut à la valeur au mètre carré de l'ensemble de la superficie développée, telle que déterminée par un évaluateur agréé mandaté par le **TITULAIRE**.

**9.9** Préalablement à l'acceptation finale des travaux par le Service, le **TITULAIRE** doit fournir copie des factures acquittées ou quittances finales données par chacun des sous-traitants ou employés, C.S.S.T. et C.C.Q. ou garantir de toute façon alors jugée acceptable par les deux (2) parties qu'il n'est dû aucune

somme à aucun sous-traitant, fournisseur de services, de matériaux ou à un employé ou à l'entrepreneur général.

- 9.10** À fournir à la **VILLE**, au moment de la signature du protocole d'entente, copie de la police d'assurance responsabilité publique et civile au montant de deux millions de dollars (2 000 000,00 \$) et à tenir la **VILLE** indemne de toute responsabilité, à partir du début des travaux jusqu'à l'acquisition, par contrat notarié, de la rue par la **VILLE**. Ainsi, il s'engage à prendre fait et cause pour la **VILLE** de toute réclamation pour dommages corporels ou matériels qui pourraient survenir en raison de l'exécution des travaux, pour lui-même et ses mandataires. Il reconnaît donner à la **VILLE** une garantie formelle, au sens de l'article 220 du Code de procédure civile (RLRQ, c. C-25).
- 9.11** À veiller à l'entretien des rues dont il est responsable, même après l'acceptation provisoire des travaux et ce, jusqu'à l'acceptation finale et définitive des travaux par la **VILLE**.
- 9.12** À exécuter, (s'il y a lieu) selon les recommandations du Service, les travaux d'aménagement d'une aire de virage temporaire à l'extrémité des travaux d'étape I dans le prolongement de la rue , pour permettre l'entretien, le déneigement, la collecte des ordures etc. de ladite rue de façon adéquate.
- 9.13** À responsabiliser les propriétaires riverains afin que leurs travaux de terrassement, d'allée piétonnière et d'entrée charretière situés entre l'emprise de la rue et la plate-forme de rue ne soient pas réalisés avant que les travaux de l'étape II (à l'exception des travaux de pavage de finition) soient finalisés. À défaut, le **TITULAIRE** devra réaliser et assumer (entre l'emprise et la plate-forme de rue) les coûts de réfection des surfaces endommagées (asphalte, pavé-uni, bordure, trottoir, accotement, gazon, fossé, etc.) dans le cadre des travaux de l'étape II.
- 9.14** À céder à ses frais à la **VILLE**, dans les trente (30) jours suivant l'acceptation finale et définitive des travaux par la **VILLE**, et après le paiement de toute somme qui lui est due en vertu des présentes et du devis, les lots du cadastre de , les infrastructures et équipements ainsi construits, ainsi que toutes les servitudes requises aux infrastructures pour bonnes et valables considérations. Le présent article a préséance sur toute disposition contraire apparaissant au devis. Les rues, les infrastructures et les équipements cédés à la **VILLE** devront être libres de toutes taxes municipales et scolaires, avec garantie contre tout trouble, éviction et quittes de toutes charges, hypothèques et priorités qui pourraient ou auraient pu les grever;
- 9.15** À céder à la **VILLE**, à ses frais et en même temps que ces terrains, le bénéfice des obligations de garantie sur les matériaux ou sur les travaux, consenties par tout entrepreneur, sous-traitant ou fournisseur, conformément aux devis, et fournir copie de ces contrats, de même que les garanties correspondantes à la **VILLE**;
- 9.16** À payer tous les frais incidents, tels que les frais d'arpentage, les frais légaux, honoraires professionnels (notaire au choix du **TITULAIRE**), tous les frais relatifs à l'exécution des présentes de même que toute somme prévue au devis à titre de dommages-intérêts en cas de non respect des obligations du **TITULAIRE** ou de son entrepreneur;
- 9.17** À inclure dans l'acte de cession de rue prévue au sous-paragraphe 9.14, la clause d'ajustement de taxes jointe en annexe « **F** » à la présente entente;
- 9.18** À garantir à la **VILLE** qu'il réparera, à ses frais, toute défectuosité ou vices affectant les travaux. Cette garantie est valable pour une période d'un (1) an suivant la réception provisoire de l'ensemble des travaux par la **VILLE**;

- 9.19** À inclure dans tous ses contrats de vente des terrains montrés au croquis de l'annexe « **B** », une clause lui permettant de signer, pour et au nom de l'acquéreur, tout acte de servitude en faveur de la **VILLE** nécessaire à la construction ou à l'installation ainsi qu'à l'entretien des travaux, construction, aménagements ou conduites requis pour tous services d'utilités publiques.
- 9.20** À inclure dans tout acte de vente d'un immeuble desservi par les travaux visés à la présente entente, une copie du plan des infrastructures no \_\_\_\_\_, dossier no \_\_\_\_\_, produit par la firme \_\_\_\_\_, pour que les acquéreurs soient informés par écrit des élévations des terrains et/ou puisards et du sens de l'écoulement des eaux pour ainsi respecter le bon drainage des eaux de surface des lots acquis.

#### ARTICLE 10 : DÉTERMINATION ET PARTAGE DES COÛTS

- 10.1** Le **TITULAIRE** s'engage à assumer cent pour cent (100%) du coût total des travaux municipaux, sous réserve des articles 10.2 et 10.3 des présentes.
- 10.2** Les dépenses excédentaires associées au surdimensionnement sont assumées par tous les propriétaires dont les immeubles sont susceptibles de profiter de tel surdimensionnement, y compris la **VILLE**. Ces travaux peuvent se retrouver sur le site développé par le **TITULAIRE** ou ailleurs sur le territoire de la **VILLE**.
- 10.3** Tous les bénéficiaires des travaux identifiés aux présentes doivent participer au paiement des coûts relatifs aux travaux dont ils bénéficient.

Cette quote-part est établie comme suit :

*(à préciser dans chaque entente selon le cas)*

Les immeubles, leur superficie, les bénéficiaires et la quote-part au paiement de laquelle ceux-ci sont assujettis sont détaillés en annexe « **G** » de la présente entente pour en faire partie intégrante.

#### ARTICLE 11 : ENGAGEMENTS DE LA Ville

Sous réserve du respect par le **TITULAIRE** de tous les règlements municipaux, la **VILLE** s'engage, par les présentes :

- 11.1** À accepter la cession des rues décrites à la présente entente, pour bonnes et valables considérations, à la condition que le Service en recommande l'acceptation et que le **TITULAIRE** ait rempli intégralement toutes les conditions mentionnées dans le présent protocole.
- 11.2** À effectuer, s'il y a lieu, le paiement des coûts de surdimensionnement ou de surlargeur, et autres travaux réalisés par le **TITULAIRE** pour la **VILLE** le tout conformément à l'article 5.2 du règlement n° 1344 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux.
- 11.3** S'il y a lieu, la **VILLE** s'engage à remettre au **TITULAIRE**, dans les trente (30) jours suivant l'acceptation finale des travaux, les quotes-parts reçues des bénéficiaires.
- 11.4** La **VILLE** s'engage à rembourser au **TITULAIRE** toute quote-part non payée au plus tard le 90<sup>e</sup> jour suivant le 1<sup>er</sup> anniversaire de la date d'acceptation finale des travaux.

#### ARTICLE 12 : ENTENTE CONDITIONNELLE

Le **TITULAIRE** reconnaît que la présente entente est conditionnelle à l'approbation de tout règlement d'emprunt nécessaire à la réalisation et au financement des travaux dans les cas de surdimensionnement ou de surlargeur.

Le **TITULAIRE** reconnaît que s'il commence les travaux avant l'entrée en vigueur du règlement d'emprunt, il devra assumer la totalité du coût du surdimensionnement advenant le cas où le règlement ne serait pas approuvé.

#### ARTICLE 13 : DEVOIR D'INFORMATION

Le **TITULAIRE** s'engage à inclure dans ses actes de vente le tableau intitulé « Description sommaire des travaux payés par le **TITULAIRE** et/ou la **VILLE** » annexé à la présente entente comme annexe « **E** », afin que les acquéreurs subséquents soient informés par écrit de ce qui est inclus ou exclus dans l'achat des services.

Ce tableau est complété de concert entre les deux parties, en fonction des travaux à être réalisés.

#### ARTICLE 14 : AVIS

Tout avis, communication ou correspondance lié aux obligations contractuelles entre les parties aux présentes, est signifié ou transmis par courrier recommandé à l'adresse suivante :

##### POUR LA **VILLE** :

À l'attention de : Me François Lapointe  
Adresse : 188, rue Jacques-Cartier Nord, C.P. 1025  
Saint-Jean-sur-Richelieu (Québec)  
J3B 7B2

##### POUR LE **TITULAIRE** :

À l'attention de :  
Adresse :

#### ARTICLE 15 : DÉFAUTS

Les éléments suivants sont constitutifs d'un défaut et confèrent à la **VILLE** le droit d'exercer les recours prévus à l'article 16 :

1. le **TITULAIRE** cesse de faire affaire, est mis sous séquestre ou en liquidation, fait faillite, est dissout ou change de vocation;
2. le **TITULAIRE** a, directement ou par l'entremise de ses représentants, présenté des renseignements faux, trompeurs ou incomplets à la **VILLE**;
3. le **TITULAIRE** fait défaut de respecter l'une ou plusieurs des obligations prévues à la convention, après que la **VILLE** l'ait avisé par écrit de remédier au(x) défaut(s) dans un délai de trente (30) jours ouvrables.

## ARTICLE 16 : RECOURS

Lorsque la **VILLE** constate un défaut du **TITULAIRE** visé à l'article 15, elle peut exercer, séparément ou cumulativement, les recours suivants :

- 1° résilier la convention et mettre fin immédiatement à toute obligation financière découlant de la convention;
- 2° encaisser la lettre de garantie bancaire ou réclamer l'application des cautionnements fournis et énumérés à l'article 9;
- 3° charger des intérêts sur tout retard dans les remboursements au taux fixé par le conseil municipal applicable aux taxes foncières non payées à leurs échéances.

Le fait pour la **VILLE** de s'abstenir d'exercer un droit qui lui est conféré par la présente convention ne peut être considéré comme une renonciation à ce droit et, en outre, l'exercice partiel ou ponctuel d'un droit qui lui est conféré ne l'empêche nullement d'exercer ultérieurement tout autre droit ou recours en vertu de la présente convention ou de toute autre loi applicable.

## ARTICLE 17 : CESSION

La présente convention et les droits et obligations qui en résultent ne peuvent, en tout ou en partie, être vendus, cédés ou transportés sans l'autorisation écrite de la **VILLE**.

## ARTICLE 18 : ÉTENDUE DE L'ENTENTE

La présente entente s'applique à toutes les phases du projet du **TITULAIRE**, telles que prévues à l'article 7, en faisant les adaptations nécessaires quant aux montants des garanties à déposer préalablement au début des travaux.

**EN FOI DE QUOI** les parties ont signé les présentes faites en double original, à la date et à l'endroit mentionnés au début des présentes,

**VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU,**

---

,greffier

---

, directeur du Service des infrastructures et  
Gestion des eaux

**(LE TITULAIRE)**

---

**ANNEXE « A »**

**RÉSOLUTION DU TITULAIRE**



**ANNEXE « B »**

**CROQUIS POUR LE  
PROLONGEMENT DE LA RUE**

**ANNEXE « C »**

**PLANS ET DEVIS**

**ANNEXE « D »**

**COÛT DU SURDIMENSIONNEMENT  
OU  
DE LA SURLARGEUR**

## ANNEXE « D »

### Coût du surdimensionnement ou de surlargeur pour la construction des services dépassant les besoins reliés au projet du titulaire

La Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu remboursera au requérant une quote-part, estimée préliminairement à un montant de \$.

Le montant de ladite quote-part qui correspond aux coûts réels de surdimensionnement de la conduite d'aqueduc (200 mm de diamètre @ 300 mm de diamètre) sera établi selon le coût réel des travaux approuvés par la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.

#### Détail du calcul selon l'estimation des coûts

• surdimensionnement conduite d'aqueduc 200 mm @ 300 mm : m à ,00 \$	\$
• entrée de service / sellette 200 mm @ 300 mm : mm à ,00 \$	\$
• raccord rues et bornes d'incendie 200 mm @ 300 mm : unités à ,00 \$	\$
SOUS-TOTAL :	\$
COÛTS INDIRECTS	\$
TOTAL	\$

**ANNEXE « E »**

**DESCRIPTION SOMMAIRE DES TRAVAUX  
PAYÉS PAR LE TITULAIRE ET/OU LA VILLE**



**ANNEXE « F »**

**CLAUSE D'AJUSTEMENT DE TAXES**

## **ANNEXE F**

### **Clause d'ajustement de taxes**

Le cédant s'engage à payer à l'acquéreur les taxes générales municipales et scolaires, dues en date des présentes, ainsi que toutes autres impositions foncières présentes et futures pouvant affecter ledit immeuble en vertu d'un règlement d'emprunt entré en vigueur avant la signature de la présente cession.



**ANNEXE « G »**

**LISTE DES BÉNÉFICIAIRES  
ET  
DÉTERMINATION DES QUOTES-PARTS**

Liste des bénéficiaires et détermination des quotes-parts

<b>Lot</b>	<b>Nom du bénéficiaire</b>	<b>Superficie</b>	<b>Quote-part</b>