

APPEL D'OFFRE
NUMÉRO : 01-2006
SITE CONTRECOEUR
PROJET NOUVEAU MERCIER
APPEL D'OFFRE POUR

p. 6
 14
 15
 19
 21

« SERVICES D'ENTREPRENEURS EN CONSTRUCTION D'IMMEUBLES,
 EN CONSTRUCTION D'INFRASTRUCTURES, EN DÉCONTAMINATION DE
 SOL ET MISE EN MARCHÉ DE PROJETS IMMOBILIERS. »



PRÉPARÉ PAR :
 CONSTRUCTION FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC.
 9975, AVENUE DE CATANIA, LOCAL B
 BROSSARD (QUÉBEC) J4Z 3V6

p. 18 Continuumment d'inscriptions
 p. 14 19,141 - cents - l'inscriptions
 14.6 - l'inscriptions
 Solde 4275,000\$ - 701 340.
 p. 20 J'ai 54101, 1462500
 8 ans

TABLE DES MATIÈRES

1.	MISE EN SITUATION (« MANDAT »)	3
2.	ENGAGEMENT DE CATANIA À RÉALISER LA DÉCONTAMINATION DU SITE	5
3.	ENGAGEMENT DE CATANIA À RÉALISER LE TALUS ACOUSTIQUE, DE MÊME QUE LA PROTECTION DES BÂTIMENTS CONTRE LA VIBRATION	6
4.	ENGAGEMENT DE CATANIA À RÉALISER LA CONSTRUCTION DE LA COLLECTRICE	7
5.	ENGAGEMENT DE CATANIA À RÉALISER LA CONSTRUCTION DES RUES SECONDAIRES	8
6.	ENGAGEMENT DE CATANIA À SE PORTER ACQUÉREUR DE DEUX LOTS ADJACENTS AU PROJET	10
7.	ENGAGEMENT DE CATANIA À RÉGLER L'EMPIÈTEMENT SUR LE PROJET	10
8.	ENGAGEMENT DE CATANIA À LIVRER À LA SHDM LE NOMBRE D'UNITÉS D'HABITATIONS	11
9.	ENGAGEMENTS GÉNÉRAUX	12
10.	PRIX PAYÉ PAR CATANIA POUR LE TERRAIN	13
11.	PRIX PAYÉ PAR LA SHDM POUR LES HABITATIONS	15
12.	DÉLAIS DE LIVRAISON	17
13.	PLAN DE MISE EN MARCHÉ	17
14.	TPS et TVQ	18
15.	INDEXATION	18
16.	CAUTIONNEMENT D'EXÉCUTION	18
17.	GARANTIE D'EXÉCUTION ET DE PAIEMENT DE LA MAIN-D'ŒUVRE, DES MATÉRIAUX ET SERVICES	18
18.	RÉCEPTION PROVISOIRE ET DÉFINITIVE DES TRAVAUX	19
19.	CESSION	19
20.	FRAIS DE PARC ET AMÉNAGEMENT	20
21.	PRÊT SHDM	20
22.	REPRÉSENTANTS DE CATANIA ET PLACE D'AFFAIRES	21
ANNEXE I	- PLAN DE DÉVELOPPEMENT - SCÉNARIO 2B	
ANNEXE II	- SECTEURS CARACTÉRISÉS	
ANNEXE III	- CALENDRIER DES TRAVAUX	
ANNEXE IV	- RÉOLUTION ÉCRITE DES ADMINISTRATEURS	
ANNEXE V	- ESQUISSE DE FINANCEMENT	

1. MISE EN SITUATION (« MANDAT »)

La Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), en collaboration avec la Société de développement de Montréal (SDM), a reçu, à l'automne 2004, le mandat du Conseil exécutif de la Ville de Montréal de gérer le projet de mise en valeur des terrains du site Contrecoeur, propriétés de la Ville de Montréal, de sa planification à sa réalisation, ci-après nommé le « **Projet** ».

Suite à cette décision, la SHDM a octroyé, en décembre 2004, le mandat de réalisation du « Plan de développement d'ensemble du site Contrecoeur » au Groupe Gauthier, Biancamano, Bolduc.

Ce mandat avait pour but d'élaborer un cadre de planification identifiant les paramètres sociaux, économiques, urbanistiques, architecturaux et financiers à rencontrer afin de mettre en valeur cette propriété municipale. De plus, le mandat devait être élaboré en respectant les objectifs et la mission de la SHDM, d'offrir des logements abordables et sociaux.

Les conclusions de cette première étude ont amené à la définition d'un **Projet** de développement prévoyant un programme totalisant 1836 unités d'habitations résidentielles dont 1135 unités abordables et sociales.

RÉPARTITION DES UNITÉS RÉSIDENTIELLES	NOMBRE D'UNITÉS	%
Unifamiliales isolées	92	5%
Unifamiliales jumelées	144	8%
Unifamiliales en rangée	200	11%
Bi familiales jumelées	24	1%
Tri familiales jumelés	42	2%
Résidences pour personnes âgées	398	22%
PLEX	936	51%
TOTAL	1836	100%

Considérant les conclusions de ce premier rapport et son acceptation par le Conseil exécutif de la Ville de Montréal le 26 avril 2006, la SHDM a déclenché la deuxième étape du **Projet**, soit l'élaboration du plan de gestion de la mise en œuvre du **Projet** de développement du site Contrecoeur.

Le plan de développement du site Contrecoeur porte sur un terrain couvrant quelques 38 hectares et localisé dans l'arrondissement Mercier – Hochelaga – Maisonneuve. Le site est délimité au Sud par la rue Sherbrooke, à l'Est par la Carrière Lafarge, au Nord par les limites de l'arrondissement d'Anjou et à l'Ouest par un voisinage résidentiel de faible densité. (Voir annexe I - Plan de développement – scénario 2B).

Le tableau suivant permet d'identifier l'allocation prévue du site Contrecoeur selon sa vocation :

ALLOCATION DES SUPERFICIES DE TERRAINS	M2	PI2	%
Habitation	214 664	2 310 708	57%
Espace à vocation indéterminée	15 900	171 152	4%
Réserve commercial	17 200	185 146	5%
Commercial	19 000	204 522	5%
Parc	39 000	419 808	10%
Rues	74 236	799 099	19%
TOTAL	380 000	4 090 435	100%

En fonction des informations contenues au document d'appel d'offre daté de novembre 2006, la répartition des superficies de terrains selon la typologie résidentielle sera la suivante:

RÉPARTITION DES SUPERFICIES DE TERRAINS PAR TYPOLOGIE RÉSIDENTIELLE	M2	PI2	%
Unifamiliales isolées	44 145	475 190	21%
Unifamiliales jumelées	29 827	321 068	14%
Unifamiliales en rangée	41 558	447 343	19%
Bi familiales jumelées	4 593	49 440	2%
Tri familiales jumelés	5 791	62 336	3%
Résidence pour personnes âgées	18 700	201 292	8%
PLEX	70 050	754 039	33%
TOTAL	214 664	2 310 708	100%

Le présent document constitue une soumission formelle de **CONSTRUCTION FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC.** («CATANIA») pour les «services d'entrepreneurs en construction d'immeubles, en construction d'infrastructures, en décontamination de sol et en mise en marché de projets immobiliers requis pour la mise en valeur du site Contrecoeur et la réalisation du projet Nouveau Mercier, sur le territoire de la Ville de Montréal dans l'arrondissement Mercier – Hochelaga – Maisonneuve», et ce, en vertu du document d'appel d'offre numéro : OFFRE-01-2006.

2. ENGAGEMENT DE CATANIA À RÉALISER LA DÉCONTAMINATION DU SITE

Catania s'engage à réaliser la décontamination du site préalablement au début de la construction des unités d'habitations, étant entendu que Catania & la SHDM pourront convenir, s'il y va de l'intérêt de l'avancement du **Projet**, de débiter la construction des unités d'habitations avant la fin des travaux de décontamination sur les parcelles de terrains dont les travaux de décontamination auront été complétés. À cette fin, Catania s'engage à défrayer les honoraires et dépenses nécessaires à la préparation des plans et devis des travaux, ainsi que la surveillance des travaux.

i. Le **coût de décontamination** a été établi par LVM – Fondatec, filiale de Dessau – Soprin inc. Ces coûts sont attribuables à 3 secteurs, à savoir : le secteur du dépôt de neige usée, le secteur du corridor de l'ancien pipeline et le secteur situé au nord du développement contenant des matériaux secs. (Voir **annexe II – Secteurs caractérisés**);

ii. L'estimé du **coût de décontamination** se détaille de la façon suivante:

a.	Secteur 1 – Dépôt à neige	3 076 650 \$
b.	Secteur 2 – Pipeline	1 025 550 \$
c.	Secteur 3 – Matériaux secs	6 153 300 \$
d.	Contrôle des travaux	470 000 \$
e.	Caractérisations complémentaires	250 200 \$

iii. Catania, sous réserve des études de caractérisation mises à sa disposition, des rencontres avec les professionnels ayant réalisé lesdites études, de même que des caractérisations

complémentaires devant être effectuées, s'engage à réaliser l'ensemble des travaux de décontamination, le tout à ses frais et dépens;

- iv. Il est entendu que la SHDM et Catania collaboreront pour obtenir le plus rapidement possible les autorisations du gouvernement ou d'organismes gouvernementaux, en particulier du ministère du Développement durable, Environnement et Parc (« MDDEP ») lorsque celles-ci sont requises;
- v. Le calendrier préliminaire de réalisation des travaux de décontamination est identifié à l'annexe III et pourra être ajusté au besoin par Catania en envoyant une demande écrite en ce sens à la SHDM, laquelle ne pourra refuser sans motif juste et raisonnable.

3. ENGAGEMENT DE CATANIA À RÉALISER LE TALUS ACOUSTIQUE, DE MÊME QUE LA PROTECTION DES BÂTIMENTS CONTRE LA VIBRATION

Catania s'engage à réaliser l'ensemble du talus acoustique le long de la carrière Lafarge préalablement au début de la construction des unités d'habitations, étant entendu que Catania & la SHDM pourront convenir, s'il y va de l'intérêt de l'avancement du **Projet**, de débiter la construction des unités d'habitations avant la fin de la réalisation des travaux de construction du talus acoustique. À cette fin, Catania s'engage à défrayer les honoraires et dépenses nécessaires à la préparation des plans et devis des travaux, ainsi que la surveillance des travaux.

- i. Le *coût de contrôle des impacts de la vibration* associés à la carrière Lafarge a été établi par les firmes Dessau-Soprin inc. et Géophysique Sigma inc. et est daté du 6 mai 2005;
- ii. L'estimé des travaux associés au *talus acoustique* et au *contrôle vibratoire* se détaille de la façon suivante:

a. Talus acoustique	650 000 \$
b. Contrôle vibratoire	3 000 000 \$

3 650 000 \$

- iii. Catania, sous réserve des études mises à sa disposition et des rencontres avec les professionnels ayant réalisé lesdites études, s'engage à réaliser l'ensemble des travaux associés au talus acoustique et au contrôle vibratoire, le tout à ses frais et dépens;
- iv. Le calendrier préliminaire de réalisation des travaux est identifié à l'**annexe III** et pourra être ajusté au besoin par Catania en envoyant une demande écrite en ce sens à la SHDM, laquelle ne pourra refuser sans motif juste et raisonnable.

4. ENGAGEMENT DE CATANIA À RÉALISER LA CONSTRUCTION DE LA COLLECTRICE

Catania s'engage à réaliser la construction de la collectrice (boulevard Contrecoeur) préalablement au début de la construction des unités d'habitations, étant entendu que Catania & la SHDM pourront convenir, s'il y va de l'intérêt de l'avancement du **Projet**, de débiter la construction des unités d'habitations avant la fin de la réalisation des travaux de construction de la collectrice. À cette fin, Catania s'engage à défrayer les honoraires et dépenses nécessaires à la préparation des plans et devis des travaux, ainsi que la surveillance des travaux.

- i. Le *coût des infrastructures* a été établi par Le Groupe Séguin Experts-Conseils inc. et est daté du 22 juin 2006;
- ii. Les travaux comprendront sommairement, mais sans s'y limiter, la fourniture et la pose de conduites d'égout sanitaire, de conduites d'égout pluvial, de conduites d'aqueduc, ainsi que tous les accessoires et branchements de service, la fourniture et la mise en place des matériaux nécessaires pour la fondation de rues, ainsi que la mise en forme des surfaces. Les travaux comprendront également la construction du réseau d'éclairage comprenant notamment la fourniture et la pose des conduites et des conducteurs, la fourniture et l'installation d'unités d'éclairage, la fourniture et la pose d'un panneau de raccordement, ainsi que toutes les structures

requis. Enfin, les travaux comprendront la pose d'une couche de base d'enrobé bitumineux et d'une couche d'usure sur toute la surface;

iii. L'estimé des travaux associés à la *collectrice* se détaille de la façon suivante:

	4 450
a. Aqueduc	1 438 400 \$
b. Égout unitaire	3 305 700 \$
c. Pré-requis (Raccordement)	1 399 000 \$
d. Trottoir et chaussée	3 868 100 \$
e. Éclairage et réseau électrique	1 841 350 \$
f. Feux de circulation	275 000 \$
g. Raccordement à HQ	543 000 \$
h. Honoraires professionnels	1 429 500 \$

iv. Catania, sous réserve des études mises à sa disposition et des rencontres avec les professionnels ayant réalisé lesdites études, s'engage à réaliser l'ensemble des travaux associés à la *collectrice*, le tout à ses frais et dépens;

v. Il est entendu que la SHDM et Catania collaboreront pour obtenir le plus rapidement possible les autorisations du gouvernement ou d'organismes gouvernementaux, en particulier du ministère du Développement durable, Environnement et Parc (« MDDEP ») lorsque celles-ci sont requises;

vi. Le calendrier préliminaire de réalisation des travaux de construction de la *collectrice* est identifié à l'**annexe III** et pourra être ajusté au besoin par Catania en envoyant une demande écrite en ce sens à la SHDM, laquelle ne pourra refuser sans motif juste et raisonnable.

5. ENGAGEMENT DE CATANIA À RÉALISER LA CONSTRUCTION DES RUES SECONDAIRES

Catania s'engage à réaliser la construction des rues secondaires en fonction du rythme de développement du Projet. À cette fin, Catania s'engage à

défrayer les honoraires et dépenses nécessaires à la préparation des plans et devis des travaux, ainsi que la surveillance des travaux.

i. Le *coût des infrastructures* a été établi par Le Groupe Séguin Experts-Conseils inc. et est daté du 22 juin 2006;

ii. Les travaux comprendront sommairement mais sans s'y limiter, la fourniture et la pose de conduites d'égout sanitaire, de conduites d'égout pluvial, de conduites d'aqueduc, ainsi que tous les accessoires et branchements de service, la fourniture et la mise en place des matériaux nécessaires pour la fondation de rues, ainsi que la mise en forme des surfaces. Les travaux comprendront également la construction du réseau d'éclairage comprenant notamment la fourniture et la pose des conduites et des conducteurs, la fourniture et l'installation d'unités d'éclairage, la fourniture et la pose d'un panneau de raccordement, ainsi que toutes les structures requises. Enfin, les travaux comprendront la pose d'une couche de base d'enrobé bitumineux et d'une couche d'usure sur toute la surface;

iii. L'estimé des travaux associés aux *rues secondaires* se détaille de la façon suivante:

a.	Aqueduc	3 136 989 \$
b.	Égout unitaire	4 423 269 \$
c.	Trottoir et chaussée	5 607 944 \$
d.	Éclairage et réseau électrique	5 128 740 \$
e.	Honoraires professionnels	2 104 900 \$
		<u>20 401 842</u>

iv. Catania, sous réserve des études mises à sa disposition et des rencontres avec les professionnels ayant réalisé lesdites études, s'engage à réaliser l'ensemble des travaux associés aux rues secondaires, le tout à ses frais et dépens;

v. Il est entendu que la SHDM et Catania collaboreront pour obtenir le plus rapidement possible les autorisations du gouvernement ou d'organismes gouvernementaux, en particulier du ministère du Développement durable, Environnement et Parc (« MDDEP ») lorsque celles-ci seront requises;

- vi. Le calendrier préliminaire de réalisation des travaux de construction des rues secondaires est identifié à l'**annexe III** et pourra être ajusté au besoin par Catania en envoyant une demande écrite en ce sens à la SHDM, laquelle ne pourra refuser sans motif juste et raisonnable.

6. ENGAGEMENT DE CATANIA À SE PORTER ACQUÉREUR DE DEUX LOTS ADJACENTS AU PROJET

Catania s'engage à entreprendre les démarches auprès du propriétaire privé de deux lots adjacents au projet, étant entendu que les deux lots ont une superficie approximative de 400 mètres carrés;

Il est entendu que Catania entreprendra les démarches visant l'acquisition desdits lots dès l'octroi du **Projet**;

Il est entendu que l'ensemble des coûts associés à ces démarches sera aux frais et dépens de Catania;

Il est entendu qu'advenant des problèmes pour réaliser l'acquisition de ces deux lots, la Ville de Montréal, suivant une demande de la SHDM à cet effet, utilisera son pouvoir d'expropriation, aux frais de Catania, pour régler la situation et permettre la réalisation du **Projet**;

Il est entendu que la Ville de Montréal, suivant une demande de la SHDM à cet effet, s'engagera à entreprendre les mesures nécessaires pour imposer une réserve foncière sur l'ensemble du site afin d'éviter une spéculation abusive.

7. ENGAGEMENT DE CATANIA À RÉGLER L'EMPIÈTEMENT SUR LE PROJET

Catania s'engage à entreprendre les démarches auprès des propriétaires privés riverains du **Projet** afin de régler l'empiètement fait par ces derniers sur la limite sud du site;

Il est entendu que Catania entreprendra les démarches visant à régler l'empiètement dès l'octroi du **Projet**;

Il est entendu que l'ensemble des coûts associés à ces démarches sera aux frais et dépens de Catania;

8. ENGAGEMENT DE CATANIA À LIVRER À LA SHDM LE NOMBRE D'UNITÉS D'HABITATIONS

Catania s'engage à livrer à la SHDM et la SHDM devra s'engager formellement à prendre possession de 100 unités d'habitations par année pour un total de 800 unités sur une période maximale ne dépassant pas 8 ans, et ce, à compter du moment où les terrains seront viabilisés;

Dans le cas où la SHDM ne respecte pas les engagements en vertu du présent article, la SHMD devra s'engager, sur demande de ce faire de Catania, à acquérir la superficie de terrain réservée à cette fin, le tout au prix de 17 \$ le pied carré net. Il est entendu que le prix de 17 \$ sera indexé selon les termes et conditions de l'article 15.

→ 17% à l'ann. de l'ann. 2008.

Catania s'engage à constituer une réserve de terrains, aux fins de la SHDM, apte à recevoir 335 unités d'habitations additionnelles, et ce, pour une période maximale ne dépassant pas 8 ans. Aux termes de cette période, Catania pourra convenir de :

- a) vendre le terrain réservé à cette fin à la SHDM au prix de 17 \$ le pied carré net, indexé selon les termes et conditions de l'article 15;
- b) conserver le terrain réservé à cette fin pour l'offrir au secteur privé;
- c) construire 335 unités d'habitations additionnelles sur le terrain réservé à cette fin pour la SHDM aux prix et conditions devant être négociés au préalable.

Le calendrier préliminaire de réalisation des travaux de construction des unités d'habitations SHDM est identifié à l'**annexe III** et devra faire l'objet d'une entente formelle entre Catania et la SHDM, les parties s'engageant à agir de bonne foi lors de l'établissement du calendrier final. Le calendrier pourra être ajusté au besoin par Catania en

envoyant une demande écrite en ce sens à la SHDM, laquelle ne pourra refuser sans motif juste et raisonnable.

9. ENGAGEMENTS GÉNÉRAUX

- i. Catania s'engage à procéder aux opérations cadastrales qui identifieront le périmètre du **Projet** et les limites de chacun des lots devant être acquis par Catania, et ce, conformément aux règlements d'urbanisme, le tout aux frais de Catania;
- ii. Catania s'engage à travailler en étroite collaboration avec la SHDM afin d'élaborer le plan d'urbanisme final devant définir le **Projet final**;
- iii. Catania s'engage à être diligent et à agir avec célérité pour la réalisation du **Projet**, le tout dans le respect des lois et règlements applicables;
- iv. Catania s'engage à remettre à la SHDM une copie de sa licence délivrée par la Régie des entreprises de construction du Québec;
- v. Catania s'engage à remettre à la SHDM une copie de sa police s'assurance responsabilité publique pour un montant minimum de dix (10) millions de dollars;
- vi. Catania s'engage à exécuter les travaux conformément aux plans et devis;
- vii. Catania s'engage à tenir la SHDM et la Ville de Montréal franches et indemnes de toute réclamation de quelque nature que ce soit, ou de toute responsabilité pouvant découler de

l'exécution des travaux entre le début des travaux et la cession des emprises de rues à la Ville de Montréal;

- viii. Catania s'engage à tenir la SHDM et la Ville de Montréal franches et indemnes de toute réclamation de quelque nature que ce soit, ou de toute responsabilité pouvant découler de problèmes reliés à l'égouttement des eaux dans les fossés et terrains adjacents au **Projet**, jusqu'à la cession des emprises de rues à la Ville de Montréal;
- ix. Il est de rigueur que Catania et la SHDM collaboreront pour obtenir le plus rapidement possible les autorisations du gouvernement ou d'organismes gouvernementaux lorsque celles-ci seront requises;
- x. Il est de rigueur que Catania et la SHDM collaboreront afin d'entreprendre les démarches nécessaires auprès de **LA VILLE DE MONTRÉAL** et de l'arrondissement **MERCIER - HOCHELAGA - MAISONNEUVE** dans le but d'obtenir les autorisations réglementaires et, le cas échéant, les modifications nécessaires à la réglementation municipale et aux règlements d'urbanisme afin de permettre la mise en œuvre du **Projet**.

10. PRIX PAYÉ PAR CATANIA POUR LE TERRAIN

Catania paiera 19 000 000\$ pour l'acquisition de l'ensemble du terrain devant accueillir le Projet, le tout, sous réserve des dispositions suivantes :

- a. La SHDM consentira à Catania, dès l'octroi du **Projet**, une option exclusive et irrévocable pour l'achat de la totalité des lots devant faire partie du **Projet**;

- b. Catania devra avoir levé l'option au plus tard soixante (60) jours après la fin des travaux de décontamination associés à la mise en valeur du site;
- c. L'acquisition du terrain par Catania sera financé au moyen d'une balance de prix de vente en faveur de la SHDM devant être remboursée au plus tard à la date du deuxième anniversaire de la fin des travaux de décontamination;
- d. *L'ensemble des coûts associés à la mise en valeur du site faisant l'objet du Projet, lesquels comprennent le coût des travaux associés à la décontamination, le coût des travaux associés au talus acoustique et le coût des travaux associés au contrôle vibratoire (14 625 000 \$) seront soustraits du prix d'achat, de sorte que le prix d'achat net versé par Catania sera de 4 375 000 \$.*
- e. Catania pourra payer le solde du prix de vente par anticipation en envoyant un avis écrit à cet effet à la SHDM;
- f. Catania s'engage à payer le solde du prix de vente sur toute parcelle du projet dont elle entend débiter la construction d'unités d'habitations selon la formule : $1,52 \$ \times \text{nombre de pieds carrés nets libérés}$.
- g. Le jour de la clôture, la SHDM s'engagera à remettre à Catania, en plus de toute autre documentation requise pour la transaction, une déclaration de la SHDM de livrer les lots vacants à Catania au jour de l'exécution de l'acte de vente notarié, un engagement de la SHDM et de Catania pour ajuster toutes erreurs, omissions ou tous changements à l'état des ajustements à être effectués au jour de la clôture et une déclaration statutaire confirmant les numéros d'enregistrement de la SHDM et de Catania émis en

vertu de la Loi sur la taxe d'accises et en vertu de la Loi sur la taxe de vente;

- h. Les coûts de publication de l'acte de vente, des copies, des droits de transfert et mutation applicable seront assumés par Catania;
- i. La SHDM devra établir par déclaration à l'acte de vente ou par affidavit, pour les fins des lois fiscales, fédérales et provinciales, qu'elle est une résidente canadienne;
- j. Catania n'assumera pas la propriété des lots ni ne sera en possession des lots avant la signature de l'acte de vente;

11. PRIX PAYÉ PAR LA SHDM POUR LES HABITATIONS

L'ensemble des calculs associés aux prix de vente des bâtiments a été réalisé avec la collaboration des architectes de la firme Aedifica, lesquels ont été validés par les professionnels de Catania.

Nos évaluations et calculs nous ont permis d'arriver à la conclusion que le programme architectural rencontrera les plafonds de prix établis par la SHDM, et ce, à la seule condition qu'une contribution de 15 800 000\$ soit versée par la SHDM ou la Ville de Montréal compte tenu des coûts extraordinaires associés à la mise en valeur du site.

La SHDM ou la Ville de Montréal devra donc consentir à Catania une aide financière non remboursable de 15 800 000 \$ pour la réalisation du Projet. Cette contribution devra être versée à Catania par versements mensuels égaux et consécutifs sur une période ne dépassant pas six (6) ans.

Voici un résumé par type de bâtiments comprenant le prix du terrain, son aménagement, les honoraires professionnels, de même que les frais de financement.

CALCUL DU PRIX DE VENTE DES HABITATIONS SHDM AU PI2	MULTILOGEMENTS	PLEX	PERSONNES ÂGÉES
INFRASTRUCTURES			
FONDATIONS	5,29	4,66	5,69
CONSTRUCTION DU SOUS-SOL	2,47	3,07	3,12
SUPERSTRUCTURE ET ENVELOPPE			
SUPERSTRUCTURE	20,67	5,30	21,38
ENVELOPPE EXTÉRIEURE	15,00	15,52	14,61
TOIT	1,62	2,12	1,75
AMÉNAGEMENT D'INTÉRIEURS			
CONSTRUCTION INTÉRIEURE	14,58	18,67	13,25
ESCALIERS ET MÉTAUX OUVRÉS	8,21	11,43	4,83
FINITIONS INTÉRIEURES	9,51	10,14	9,75
SERVICES			
SYSTEMES TRANSPORTEURS	2,62	-	4,10
PLOMBERIE	7,79	8,01	8,47
CVCA	1,51	3,38	1,25
PROTECTION D'INCENDIE	1,17	-	1,27
ÉLECTRICITÉ	6,41	6,13	6,40
ÉQUIPEMENT, AMEUBLEMENT & DÉCORATION	4,03	5,71	4,48
SOUS-TOTAL	100,88	94,14	100,35
COÛT DES STATIONNEMENTS	5,41	3,20	4,39
AMÉNAGEMENT PAYSAGER	2,19	3,67	2,04
CONDITIONS SPÉCIALES			
CONTINGENCES DE DESIGN	3,00	2,82	3,00
CONDITIONS GÉNÉRALES	15,58	14,54	15,50
HONORAIRES PROFESSIONNELS	6,35	1,78	8,77
FRAIS DE FINANCEMENT	5,34	4,81	5,36
TERRAIN	8,54	14,29	7,93
PRIX DE VENTE AU PI2 BRUT	147,29	139,25	147,34

Notons à cet effet que le prix vendant du terrain est établi à 17 \$ le pied carré net pour la SHDM.

Il est entendu que Catania aura libre choix d'établir le prix vendant du terrain ou des unités d'habitations quant au secteur privé.

En fonction du tableau précédent, le prix de vente des unités d'habitations selon la typologie résidentielle est la suivante :

TYPLOGIE RÉSIDENTIELLE	NOMBRE DE CHAMBRES	NOMBRE D'UNITÉES	SUPERFICIE NETTE PI2	SUPERFICIE BRUTE PI2	SUPERFICIE BRUTE CONSTRUITE PI2	PRIX DE VENTE / PI2 BRUT	PRIX DE VENTE/ UNITÉES (EXCLUANT TPS & TVQ)
MULTILOGEMENTS	1	7	721	940	6 578	147,29 \$	138 419 \$
	2	47	1 000	1 303	61 261	147,29 \$	191 982 \$
	3	6	1.259	1 641	9 846	147,29 \$	241 706 \$
					77 686		
PLEX	1	7	818	855	5 988	139,25 \$	119 112 \$
	2	24	958	1 002	24 043	139,25 \$	139 498 \$
					30 030		
PERSONNES ÂGÉES	1	71	633	816	57 903	147,33 \$	120 153 \$
	2	128	958	1 234	157 985	147,33 \$	181 843 \$
					215 888		

12. DÉLAIS DE LIVRAISON

Catania s'engage à livrer à la SHDM les unités d'habitations dans un délai de six (6) mois pour les multi logements et les plex alors que le délai de livraison des résidences pour personnes âgées sera de douze (12) mois.

13. PLAN DE MISE EN MARCHÉ

Catania prévoit réaliser la construction de la collectrice de même que des rues secondaires d'ici la fin de 2008, et ce, dans le but d'offrir le plus rapidement possible au marché montréalais l'ensemble des typologies résidentielles.

14. TPS et TVQ

Les prix de vente excluent la TPS et la TVQ, ainsi que tout autre tenant lieu de taxe pouvant être imposé de temps à autre par tout organisme ayant juridiction en la matière.

15. INDEXATION

Les prix de vente devront être indexés annuellement le premier jour de janvier au taux de 7 %, et ce, à compter du 1^{er} janvier 2008.

16. CAUTIONNEMENT D'EXÉCUTION

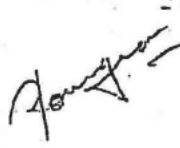
Afin de garantir le paiement des dépenses pour la construction des travaux décrits aux présentes, Catania remettra à la SHDM avant le début de chacune des étapes, un cautionnement d'exécution au montant représentant l'estimé des travaux tel qu'établit par l'ingénieur mandaté pour la réalisation des plans et devis, émis par une compagnie d'assurance légalement habilitée à se porter caution dans la province de Québec. Il est entendu que le montant total des travaux d'infrastructure est établi à près de 50 millions de dollars.

17. GARANTIE D'EXÉCUTION ET DE PAIEMENT DE LA MAIN-D'ŒUVRE, DES MATÉRIAUX ET SERVICES

Catania s'engage à fournir à la SHDM une garantie d'exécution consistant en un cautionnement d'exécution et de garantie de paiement de la main-d'œuvre, des services et des matériaux, chacun équivalant à cinquante pour cent (50 %) du montant total représentant l'estimé des travaux tel qu'établit par l'ingénieur mandaté pour la réalisation des plans et devis, émis par une compagnie d'assurance légalement habilitée à se porter caution dans la province de Québec. Il est entendu que le montant total des travaux d'infrastructure est établi à près de 50 millions de dollars.

18. RÉCEPTION PROVISOIRE ET DÉFINITIVE DES TRAVAUX


i. Catania s'engage à aviser la SHDM par écrit lorsque les travaux de la collectrice et des rues secondaires seront terminés;

 ii. La SHDM ou LA VILLE DE MONTRÉAL devra recevoir les travaux de la collectrice et des rues secondaires lorsqu'ils seront substantiellement complétés conformément aux plans et devis des travaux;

iii. À la réception provisoire des travaux de la collectrice et des rues secondaires, Catania s'engage à fournir un cautionnement de garantie pour une période d'un (1) an pour un montant équivalant à cinq pour cent (5 %) du coût des travaux complétés. Ce cautionnement servira, le cas échéant, au remplacement par la SHDM ou LA VILLE DE MONTRÉAL des matériaux et des ouvrages qui pourraient se révéler défectueux pendant une période d'un (1) an suivant la réception provisoire des travaux;

iv. La SHDM ou LA VILLE DE MONTRÉAL devra recevoir de manière définitive les travaux de la collectrice et des rues secondaires lorsqu'ils seront complétés conformément aux plans et devis des travaux. Cette acceptation devra se faire par résolution du conseil de la SHDM ou de la VILLE DE MONTRÉAL suite à une recommandation de l'ingénieur qui exécutera la surveillance des travaux de la collectrice et des rues secondaires et libèrera Catania de ses responsabilités de garantie par une lettre de renonciation.

19. CESSION

 i. Dès la réception définitive des travaux de la collectrice et des rues secondaires, Catania cèdera à la SHDM ou à la VILLE DE MONTRÉAL, pour la somme d'un dollar (1\$), les emprises de rues, le tout sera cédé avec la garantie légale et libre de toutes taxes municipales ou scolaires ou de tarifs municipaux et bénéficiera de toutes les servitudes nécessaires. Catania assumera les frais de cession, notamment ceux du notaire et de l'arpenteur-géomètre;


- ii. Catania s'engage à céder à la SHDM ou à la VILLE DE MONTRÉAL, gratuitement, l'ensemble des parcs et espaces verts, le tout sera cédé avec la garantie légale et libre de toutes taxes municipales ou scolaires ou de tarifs municipaux et bénéficiera de toutes les servitudes nécessaires. Catania assumera les frais de cession, notamment ceux du notaire et de l'arpenteur-géomètre;
- iii. Catania s'engage à consentir et à enregistrer, à ses frais, en faveur de la VILLE DE MONTRÉAL, Hydro-Québec, Bell Canada, Gaz Métro inc. et Vidéotron Ltée, une servitude nécessaire aux services d'utilité sur tous les lots du **Projet**.

20. FRAIS DE PARC ET AMÉNAGEMENT

Catania n'assumera aucuns frais de parc considérant que pour le territoire visé par le **Projet**, la totalité des parcs et espaces verts auront été préalablement cédés.

La VILLE DE MONTRÉAL devra s'engager à réaliser le parc prévu au scénario 2B dès la fin des travaux de décontamination et de construction de la collectrice, le tout à ses frais et dépens.

21. PRÊT SHDM




La SHDM devra consentir à Catania un prêt remboursable de 14 625 000 \$ correspondant à l'estimé du coût des travaux associés au talus acoustique, du coût des travaux associés au contrôle vibratoire et du coût des travaux associés à la décontamination.

Ce prêt est de rigueur compte tenu qu'aucune institution financière n'accordera une facilité de crédit pour le **Projet** avant que Catania ne puisse fournir la garantie qu'aucune contamination de quelque nature qu'elle soit n'est présente sur le site du **Projet**.

Le prêt de la SHDM devra être remboursé par Catania par versements annuels égaux et consécutifs sur une période de huit (8) ans.

22. REPRÉSENTANTS DE CATANIA ET PLACE D'AFFAIRES

- André Fortin
Vice-président finances & Secrétaire
9975, avenue de Catania
Local B
Brossard (Québec) J4Z 3V6
Téléphone : 450-676-7734
Télécopieur : 450-676-4904
Courriel : afortin@fcatania.com
- Paolo Catania
Président et Chef de la direction
9975, avenue de Catania, local B
Brossard (Québec) J4Z 3V6
Téléphone : 450-676-7734
Télécopieur : 450-676-4904
Courriel : pcatania@fcatania.com
- Principale place d'affaires
CONSTRUCTION FRANK CATANIA & ASSOCIÉS INC.
9975, avenue de Catania, local B
Brossard (Québec) J4Z 3V6
Téléphone : 450-676-7734
Télécopieur : 450-676-4904



Par : Paolo Catania, Président

Le 5 décembre 2006

COURTESI ZIPPIÉ
AVEC MOT DE PAYSÉ
2011-03-10

Le 23 octobre 2006

Monsieur André Fortin
Vice-président Finances
Construction Frank Catania & Associés
9975 Avenue de Catania, local B
Brossard (QC) J4Z 3Y6

Objet : Esquisse de financement au montant de \$40,000,000 pour financer l'achat et le développement du Site Contrecoeur à Montréal

Cher Monsieur Fortin,

Sur la foi des renseignements et des documents que vous nous avez transmis, il nous fait plaisir de vous informer que nous sommes disposés à soumettre pour approbation par le comité de crédit de la Banque Nationale du Canada (- la Banque -), une demande de financement pour le Projet selon les termes et conditions suivant:

EMPRUNTEUR: Construction Frank Catania & Associés Inc ou une compagnie à être formée (l'« Emprunteur »).

CAUTIONS: 4186567 Canada Inc, 3886735 Canada Inc, 6085326 Canada Inc, 4204930 Canada Inc et 4277694 Canada Inc solidairement pour le plein montant, soit \$40,000,000 (la "Caution").

PRÊTEUR: La Banque Nationale du Canada (la "Banque").

BUT DU PRÊT Financer l'achat d'un terrain de 38 hectares dans le but d'en réaliser la décontamination, le développement des infrastructures, le contrôle vibratoire et la construction de 1,135 unités d'habitations abordables et sociales du Site Contrecoeur à Montréal tel que présenté dans le document de qualification numéro QUA-01-2006 (le "Projet").

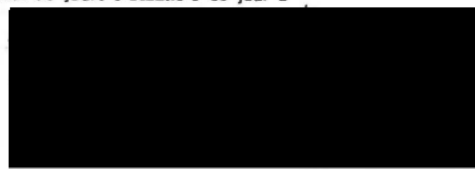
MONTANT DU PRÊT Le financement au montant global \$40,000,000 devant servir à financer les différentes étapes de réalisation du Projet selon le budget préliminaire remis par l'Emprunteur à la Banque (le « Prêt »).

TAUX D'INTÉRÊT ET FRAIS

Le Prêt portera intérêt au taux équivalent au taux préférentiel de la Banque majoré de 90 points de base (90 pbs) ou via des acceptations bancaires de 30 à 364 jours majoré de 230 points de base (230 pbs).

L'Emprunteur paiera l'intérêt calculé quotidiennement et exigible mensuellement, non à l'avance, sur l'encours du prêt et paiera à la Banque le premier jour de chaque mois, l'intérêt impayé et exigible jusqu'à ce que l'encours du prêt soit remboursé en totalité.

A titre indicatif, le taux préférentiel de la Banque s'établit à ce jour à 6.00 % et le taux des acceptations bancaires 30 jours s'établit à ce jour à 4.36%.



TERME	Le Prêt à déboursés progressifs sera disponible pour une durée de 48 mois à compter de la date de son premier déboursement devant être effectué d'ici au 31 octobre 2007. Un calendrier de réalisation mensuel devra être soumis par l'Emprunteur et approuvé par l'Ingénieur-Superviseur et la Banque détaillant la grille de remboursement.
FRAIS DE DEMANDE	À l'acceptation de la présente, vous devrez verser la somme de vingt mille dollars (20 000 \$). Ces frais seront remboursables si la Banque ne peut pas vous émettre une Lettre d'Engagement substantiellement en accord avec la présente esquisse de financement.
FRAIS D'ENGAGEMENT DÉFINITIFS	En contrepartie de l'émission d'une Offre de financement, l'Emprunteur paiera à la Banque des frais d'engagement de cent soixante mille dollars (160 000 \$) ou quarante points de base (40 pbs) incluant les frais de demande. Ce montant sera payable sur acceptation d'une Offre de financement.
MISE DE FONDS	L'Emprunteur devra démontrer à la Banque, avant le premier déboursement du Prêt, qu'il a injecté dans le Projet une mise de fonds minimale de \$20,000,000 dont \$5,000,000 en fonds propres. Cette mise de fonds devra être maintenue tout au long de la durée du Projet.
COÛTS DU PROJET	L'Emprunteur devra fournir à la Banque un budget de construction final et détaillé du Projet qui devra inclure une réserve pour imprévus, lequel sera révisé et approuvé par l'Ingénieur Superviseur et la Banque. La Banque se réserve le droit de modifier le montant du Prêt advenant un rajustement des coûts de construction.
MAINLEVÉES	Pourvu que l'Emprunteur ne soit pas en défaut face aux engagements envers la Banque, la banque accordera mainlevée sur chaque espace de terrain vendu à la Société d'habitation de Montréal (SHDM) ou à un promoteur privé sur paiement à la Banque d'un montant représentant 100 % du coût proportionnel net des terrains vendus ou d'un minimum de \$15,75 par pied carré (à être déterminé ultérieurement de façon plus précise) de terrains vendus, le plus élevé des deux.
DATE DE CLÔTURE	Si après l'émission d'une offre de financement, le déboursement initial du Prêt n'est pas fait le ou avant le 31 octobre, 2007, l'engagement de la Banque à déboursier le Prêt deviendra nul et sans effet et la Banque conservera tous les frais d'engagement en dédommagement. L'Emprunteur demeurera responsable pour tous les Frais Afférents.
INGÉNIEUR-SUPERVISEUR	Les services d'un Ingénieur-Superviseur seront retenus par la Banque. Nonobstant que ses honoraires soient à la charge de l'Emprunteur, l'Ingénieur-Superviseur se rapportera directement à la Banque. Cet expert établira pour la Banque le coût de construction du Projet, certifiera l'état d'avancement des travaux et ceux à compléter et effectuera la gestion des quittances auprès de l'entrepreneur, des sous-traitants et des fournisseurs de matériaux.
CONSEILLER JURIDIQUE	Les services d'un conseiller juridique seront retenus par la Banque pour préparer toute la documentation juridique relative au Prêt et ses honoraires seront assumés par l'Emprunteur.

**CONDITIONS
PRÉALABLES**

La Banque ne sera tenue d'effectuer aucun déboursé tant que les conditions suivantes n'auront pas été rencontrées par l'Emprunteur:

1. Preuve acceptable à la Banque et son conseiller juridique que les sûretés ci-après décrites sont en place et ont force de loi;
2. La Banque devra avoir reçu une copie récente du plan du cadastre et du certificat de localisation pour le Projet qui lui sera adressé;
3. La Banque devra avoir reçu un rapport de l'Ingénieur-Superviseur confirmant la faisabilité du Projet selon les Plans et Spécifications et dans les limites du budget de construction soumis par l'Emprunteur;
4. L'Emprunteur devra remettre à la Banque une copie des tests de sols démontrant la capacité du sol à supporter le Projet;
5. La Banque devra avoir reçu une copie de l'Entente de Développement intervenue entre l'Emprunteur et la SHDM et en être partie prenante (Incluant tous les annexes, notamment la construction de 1,135 unités d'habitation) ainsi que son acceptation, laquelle entente devra être en tout point satisfaisante à la Banque et à son conseiller juridique (l'« Entente SHDM »). La Banque aura 10 jours ouvrables pour indiquer par écrit à l'Emprunteur qu'elle n'est pas satisfaite de l'Entente SHDM et à cet effet, l'Emprunteur a convenu de payer les honoraires du conseiller juridique retenu par la Banque pour l'examen et l'approbation de l'Entente SHDM;
6. La Banque devra avoir reçu une copie de l'étude du plan de mise en marché du Site Contrecoeur confiée au Groupe Gauthier, Blancman, Bolduc établissant la faisabilité du Projet de développement totalisant 1,836 unités d'habitations résidentielles dont 1,135 unités abordables et sociales. De plus, la valeur des unités de l'Entente SHDM devra être démontrée par l'Ingénieur-Superviseur et être satisfaisante à la Banque;
7. La Banque devra avoir reçue une liste des prix de vente des unités visés par l'Entente SHDM ainsi que des prix de vente au pied carré des terrains à être vendus au Privé, laquelle devra être en tout point à sa satisfaction;
8. L'Emprunteur devra remettre à la Banque une preuve jugée acceptable qu'il a obtenu tous les permis de construction et les autorisations de zonage nécessaires pour la réalisation du Projet;
9. L'Emprunteur devra remettre à la Banque une preuve qu'elle juge suffisante qu'il a injecté la mise de fonds requise indiquée à la clause « Mise de fonds »;
10. L'Emprunteur devra remettre à la Banque une copie de l'étude du coût complète des infrastructures;
11. L'Emprunteur devra remettre à la Banque une copie des études environnementales Phase I et Phase II, le rapport de réhabilitation préparés par une firme acceptable à la Banque ainsi que les coûts prévus de décontamination du Site Contrecoeur. Les conclusions du rapport ainsi que les coûts de décontamination devront être acceptables à la Banque et à son conseiller en environnement et devront inclure la faisabilité de promouvoir un développement résidentiel;

12. La Banque devra avoir reçue une copie finale des Plans et Spécifications du Projet lesquels devront être scellés par les professionnels;
13. La Banque devra avoir reçue une copie du contrat de construction entre l'entrepreneur général et la SHDM selon la formule «clé en main» à prix fixe. Le Contrat devra être en tout point satisfaisant à la Banque et son Ingénieur-Superviseur;
14. L'Emprunteur devra démontrer à la Banque qu'il est dûment licencié et qu'il est en règle avec la CSST et la CCQ;
15. L'Emprunteur devra avoir ouvert un compte d'opération bancaire spécifique au Projet auprès d'une succursale de la Banque dans lequel tous les déboursés et transactions financières devront être effectués;
16. L'Emprunteur devra remettre à la Banque une confirmation écrite que les taxes foncières applicables au Projet sont payées en totalité à ce jour;
17. Toute autre condition que la Banque pourrait raisonnablement exiger.

DISPONIBILITÉ DES FONDS DU CRÉDIT

Sujets aux conditions stipulées aux présentes, les fonds seront disponibles par déboursés progressifs, sur une base de coût à compléter, tel qu'approuvé par l'architecte du Projet et l'Ingénieur Superviseur de la Banque. Ces déboursés ne devront pas avoir lieu plus souvent qu'une fois par mois; ils devront être d'un montant supérieur à 500 000 \$ et supportés par les documents suivants:

1. Une demande de déboursé dûment signée par l'Emprunteur, spécifiant le montant requis, détaillé par catégorie, indiquant le montant budgétaire, les coûts encourus à ce jour, et le montant des coûts requis pour compléter le Projet;
2. Simultanément, à chaque demande de déboursé, l'architecte du Projet et l'Ingénieur Superviseur devront certifier que les travaux complétés à ce jour ont été exécutés conformément aux plans et devis du Projet approuvés précédemment et que la demande de déboursé représente le paiement pour des travaux complétés dans le Projet (moins les retenues de construction) qui n'ont pas fait l'objet de déboursés antérieurs et que le coût des travaux nécessaires à l'achèvement des travaux n'excède pas le montant non déboursé du Prêt;
3. Une déclaration statuaire de l'Emprunteur certifiant que tous les fonds avancés précédemment ont été utilisés pour payer tous les coûts du Projet, encourus en date du déboursé précédent, que le montant requis par l'Emprunteur couvre tous les coûts à ce jour, que tous les comptes payables sont à jour, qu'il reste suffisamment de fonds disponibles au Prêt pour compléter le Projet et que l'échéance de construction soit respectée. Également, l'Emprunteur devra fournir une liste à jour des comptes payables et des quittances de paiement partiel dûment signées pour tous les sous-traitants ayant travaillé sur le Projet, lesquelles devront totaliser le montant du déboursé précédent;
4. Une confirmation écrite des conseillers iégaux de la Banque à l'effet qu'aucune entrée adverse n'a été publiée contre le titre de propriété depuis la dernière vérification;

5. Les déboursés seront sujets à une retenue de construction de 10% jusqu'à 35 jours après qu'un certificat de parachèvement soit obtenu ou jusqu'à ce que les sous-traitants aient signé une déclaration statutaire (incluant une quittance finale) à l'effet qu'ils ont été complètement payés et que l'Ingénieur Superviseur atteste que leur partie des travaux a été complétée;
6. Si, en tout temps avant ou pendant les déboursés, la Banque juge que le solde du Prêt non déboursé est insuffisant pour compléter les travaux selon les plans et devis, l'Emprunteur devra, sur demande, injecter une mise de fonds additionnelle pour que le solde non déboursé soit suffisant pour compléter les travaux;

SÛRETÉS

Toutes avances faites par la Banque seront garanties par les sûretés suivantes :

1. Convention de Prêt à être préparée par le conseiller juridique de la Banque, incorporant les termes et conditions décrits aux présentes. La Convention de Prêt devra comporter une clause de défaut croisé avec l'Entente SHDM. De plus, la Convention de Prêt devra comprendre, sans être limité, les clauses d'usage de la Banque incluant la Disponibilité, les Conditions Préalables, les Engagements, les Restrictions, les Cas de Défaut... etc.;
2. Hypothèques immobilière et mobilière de premier rang de \$40,000,000, en plus d'une hypothèque additionnelle de 20% du montant de l'hypothèque principale, en faveur de la Banque et valablement publiée, le tout grevant la totalité des droits, titres et intérêts de l'Emprunteur dans le Projet, tous les biens meubles et équipements nécessaires à l'exploitation du Projet, droits reliés au Projet incluant les loyers, les indemnités d'assurance concernant le Projet et les loyers, les contrats d'achat, les dépôts d'acquéreurs de terrain, les revenus de vente du Projet, les plans et devis, les contrats de construction majeurs et les créances de l'Emprunteur.
3. Hypothèques mobilières de premier rang spécifiquement sur l'Entente SHDM et le Contrat avec l'entrepreneur général;
4. Dans la mesure où la Banque le jugera nécessaire, une ré-affectation hypothécaire au montant de \$40,000,000, en faveur de la Banque et grevant chacun des terrains du Projet advenant le dépôt d'une déclaration de copropriété;
5. Billet promissoire signé par l'Emprunteur pour un montant de \$40,000,000;
6. Engagement formel de l'Emprunteur à investir les fonds nécessaires pour couvrir les dépassements de coûts dès qu'ils se produisent et à compléter le projet selon l'échéancier et le budget approuvés et ce, jusqu'à ce que le prêt de la Banque soit entièrement remboursé;
7. Preuve d'assurance chantier tous risques durant les travaux de construction du Projet, nommant la Banque à titre de bénéficiaire de premier rang;
8. Convention de cession de rang hypothécaire et autres droits à être accordée en faveur de la Banque par tout prêteur de rang postérieur;
9. Toute autre Sûreté que la Banque pourrait raisonnablement exiger.

AUTRES CONDITIONS

1. Tout excédent des coûts identifié durant le cours des travaux devra être couvert par l'Emprunteur avant que la Banque ne poursuive le déboursement;
2. l'Emprunteur permettra à la Banque d'installer des enseignes sur le site indiquant la provenance du financement, et ce, pendant toute la durée des travaux;
3. Advenant un défaut de la part de l'Emprunteur, la Banque ne sera pas tenue de poursuivre les déboursés;

ENGAGEMENTS

Pour la durée du prêt, l'Emprunteur s'engage à :

1. Compléter le Projet au plus tard dans les délais prévus à l'Entente SHDM ou toute autre date convenue par ailleurs avec la SHDM et ne pas abandonner le Projet après le début des travaux;
2. Investir les fonds nécessaires pour couvrir les dépassements budgétaires dès qu'ils se produisent;
3. Satisfaire tous les termes et conditions inscrits à l'Entente SHDM;
4. Fournir toute documentation requise par la Banque de temps à autre.

RESTRICTIONS

L'Emprunteur ne devra pas sans le consentement écrit de la Banque :

1. Créer ou permettre que soit créée toute hypothèque ou autre charge quelconque sur le Projet ou les biens meubles hypothéqués après la signature et la publication des sûretés, excepté les charges déjà permises par Banque;
2. Modifier de façon significative, les plans et devis, le budget de construction et l'échéancier du Projet;
3. Exception faite de la vente des terrains, vendre ou céder en partie ou en totalité le Projet, étant entendu que l'aliénation des actions détenues par les actionnaires actuels de l'Emprunteur ou l'émission de nouvelles actions entraînant un changement de contrôle de l'emprunteur seront réputées être des aliénations requérant chacune l'autorisation préalable de la Banque;

CAS DE DÉFAUT

L'existence de l'un des événements suivants et le fait que la situation n'ait pas été remédiée 5 jours après une notification par écrit constitueront un cas de défaut au Prêt (exception faite des paragraphes 1) et 4)) pour lesquels aucune notification n'est nécessaire.

1. L'Emprunteur ne rencontre pas les paiements mensuels exigibles;
2. Toute déclaration, écrit, certificat ou représentation faite par ou pour le compte de l'Emprunteur dans le cadre du Projet s'avère incorrect;
3. L'Emprunteur ne respecte pas les conditions incluses aux présentes;
4. L'Emprunteur devient insolvable ou failli ou cesse de payer ses dettes lorsqu'elles sont échues ou fait une cession d'actif en faveur d'un syndic ou à une tierce partie;



Suite à l'avènement d'un cas de défaut, la Banque pourra, à sa discrétion:

- A) Demander le paiement de tout capital et intérêts dus aux termes du Prêt;
- B) Prendre possession de tous les actifs de l'Emprunteur reliés au Projet;
- C) Prendre le contrôle total du Projet et compléter la construction de celui-ci à sa discrétion absolue;

Toute omission de la Banque de notifier l'Emprunteur d'un cas de défaut ne devra pas être considérée comme un abandon des droits de la Banque à cet effet;

DIVERS

- 1. L'Emprunteur devra fournir annuellement à la Banque des reçus de taxes foncières à titre de preuve de paiement de ces taxes;
- 2. L'Emprunteur devra fournir à la Banque ses États financiers vérifiés dans un délai de 90 jours à la fin de l'année fiscale;
- 3. L'Emprunteur devra fournir à la Banque toute information qu'elle leur demandera de façon raisonnable;
- 4. L'Emprunteur s'engage à rectifier toute charge ou hypothèque légale grevant le Projet. La Banque aura l'option, si la rectification n'est pas faite dans des délais raisonnables, de payer toute réclamation et d'additionner ce montant au montant du Prêt;
- 5. Tout changement aux plans et devis qui génèrent de coûts additionnels totaux excédant \$100 000 sera sujet au consentement écrit de la Banque;
- 6. L'Emprunteur devra soumettre à la Banque un rapport mensuel sur les ventes de terrains du Projet;

PREMIER DÉBOURSÉ

Lors du premier déboursé du Prêt, la Banque remboursera à l'Emprunteur toutes les sommes investies dans le Projet en excédant de l'Équité requise de \$20,000,000 lesquelles sommes seront sujet aux retenues de construction usuelles et certifiées par l'Ingénieur-Superviseur;

ENVIRONNEMENT

L'Emprunteur s'engage à permettre à la Banque d'effectuer tout test, toute inspection ou vérification environnementale requise par cette dernière, notamment de prélever des échantillons de sol du Projet, d'examiner et de photocopier tout registre ayant trait au Projet, ou aux entreprises ou activités menées sur le Projet, actuellement ou précédemment. L'Emprunteur s'engage de plus à assumer les frais pertinents. L'Emprunteur convient:

- A) de se conformer à toute loi applicable en matière d'environnement, de la première avance de fonds effectuée par la Banque à l'Emprunteur, et subséquemment, jusqu'à ce que toute somme due par l'Emprunteur à la Banque soit remboursée Intégralement;
- B) de remettre à la Banque des déclarations, des garanties, des clauses et des indemnités supplémentaires écrites ayant trait aux questions environnementales; selon la forme et le contenu convenant à la Banque;



- C) de tenir indemne et à couvrir la Banque contre toute perte ou dépense, tout dommage ou coût susceptible d'être engagé par la Banque comme suite à toute infraction à l'une des clauses énoncées dans la présente ou dans le cas où toute déclaration est inexacte en date des présentes ou subséquemment;
- D) de permettre à la Banque de retarder ou de refuser une avance à l'Emprunteur si la Banque estime qu'une des déclarations ou garanties énoncées dans la présente est inexacte et erronée au moment où elle est contractée, ou en tout temps subséquemment.

**CHANGEMENT
MATÉRIEL**

La Banque pourra annuler son engagement de prêter ou réclamer le remboursement du Prêt advenant tout changement qui, selon l'opinion de la Banque, affecte le risque associé au Projet et/ou le risque associé à la situation financière de l'Emprunteur.

**FINANCEMENT DES
ACHETEURS**

L'Emprunteur s'engage au meilleur de ses efforts, à référer à la Banque aux fins de financement hypothécaire à long terme; tous les acheteurs des unités SHDM et logements abordables (Entente BNC - SHQ), ainsi que les autres promoteurs aux fins de Banque de prêts.

**CONDITION
D'ENGAGEMENT**

Il est expressément entendu que les termes et conditions de cette esquisse de financement émise par la Banque à l'Emprunteur ne pourront être divulgués par l'Emprunteur à quiconque, de façon privée ou publique, sauf aux conseillers juridiques, comptables, employés et mandataires de l'Emprunteur qui sont spécialement impliqués dans la transaction proposée. Sans limiter la généralité de ce qui précède, les personnes susmentionnées ne peuvent utiliser ou faire référence au nom de la Banque dans aucune divulgation effectuée en regard de la transaction décrite ci-dessus sans le consentement préalable écrit de la Banque.

CESSION

L'Emprunteur n'aura pas le droit de céder le Prêt ni même de céder ou transférer, en totalité ou en partie, les fonds à être versés sur le Prêt.

LOIS**APPLICABLES**

Toute entente sera régie par les lois de la province de Québec.

FRAIS AFFÉRENTS

Tous les coûts incluant les frais légaux, les frais de l'ingénieur-superviseur et tous autres frais engendrés afin de conduire ou de tenter de conclure cette

Si vous êtes d'accord avec les termes et conditions mentionnés ci-dessus, veuillez nous retourner une copie dûment signée avant le 30 novembre 2006 accompagnée d'un chèque de \$20,000 représentant le dépôt de bonne foi, date à partir de laquelle cette esquisse de financement deviendra effective si non acceptée.

En vous remerciant à l'avance de l'attention que vous porterez à la présente, veuillez accepter, cher Monsieur Fortin, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Patrick Léveillé

Propriétaire

Services aux entreprises - immobilier

Jean Camacho

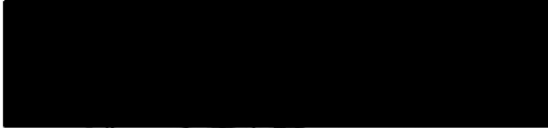
Propriétaire

Services aux entreprises - immobilier

La présente esquisse de financement ne constitue pas une offre de financement ni une promesse d'offre de financement. La Banque Nationale du Canada ne pourra être tenue de présenter quelque offre de financement que ce soit.

SIGNÉE ET ACCEPTÉE CE 28 JOUR DE Janvier 2006

CONSTRUCTION FRANK CATANIA & ASSOCIÉS (L'EMPRUNTEUR -)



Par :

André Fortin

VICÉ-PRÉSIDENT AUX FINANCES

Par :

