

PROJET RÈGLEMENT  
NUMÉRO 2024-418

---

RÈGLEMENT ORDONNANT L'EXÉCUTION DU  
JUGEMENT DANS L'AFFAIRE SOCIÉTÉ EN  
COMMANDITE LE TERROIR DE BOUCHERVILLE  
C. VILLE DE BOUCHERVILLE, ET DÉCRÉTANT,  
À CES FINS, UNE DÉPENSE ET UN EMPRUNT  
N'EXCÉDANT PAS 43 600 000 \$

---

CONSIDÉRANT l'article 592 de la Loi sur les cités et villes, RLRQ c C-19 permettant au conseil municipal de procéder par règlement d'emprunt pour obtenir des fonds nécessaires pour mettre en état d'acquitter le montant du jugement, avec intérêts et frais;

CONSIDÉRANT le jugement dans l'affaire *Société en commandite Le Terroir de Boucherville c. Ville de Boucherville*, C.S. Québec, n° 505-17-009691-173, 26 février 2024, Hivon j.c.s. joint à la présente en **annexe 1**;

Le conseil municipal décrète ce qui suit :

1. Le conseil municipal est autorisé à acquitter les montants ordonnés dans le jugement joint au présent règlement comme **annexe 1** selon les montants décrits dans l'estimation jointe au présent règlement comme **annexe 2**.
2. Le conseil municipal est autorisé à dépenser une somme n'excédant pas 43 600 000 \$ incluant les frais afférents accessoires pour les objets mentionnés à l'article 1 du présent règlement.
3. Aux fins d'acquitter les dépenses prévues par le présent règlement, le conseil est autorisé à emprunter une somme n'excédant pas 43 600 000 \$ pour une période de vingt (20) ans.
4. Pour pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt, il est par le présent règlement imposé, et il sera prélevé, annuellement, durant le terme de l'emprunt, sur tous les immeubles imposables situés sur le territoire de la municipalité, une taxe spéciale à un taux suffisant d'après la valeur telle qu'elle apparaît sur le rôle d'évaluation en vigueur chaque année pour couvrir :
  - 100 % du coût total des travaux et des frais afférents.

Les propriétaires de ces immeubles sont assujettis au paiement de cette taxe.

5. S'il advient que le montant d'une affectation autorisée par le présent règlement est plus élevé que le montant effectivement dépensé en rapport avec cette affectation, le conseil est autorisé à faire emploi de cet excédent pour payer toute autre dépense décrétée par le présent règlement et pour laquelle l'affectation s'avérerait insuffisante.
6. Une partie de l'emprunt décrété au présent règlement n'excédant pas le montant maximal prévu par la loi peut être destinée à renflouer le fonds général de la Ville d'une partie ou de la totalité des sommes

engagées avant son entrée en vigueur relativement à l'objet de celui-ci.

7. Le conseil affecte à la réduction de l'emprunt décrété par le présent règlement toute contribution ou subvention pouvant lui être versée pour le paiement d'une partie ou de la totalité de la dépense décrétée par le présent règlement.

Le conseil affecte également, s'il y a lieu, au paiement d'une partie ou de la totalité du service de dette, toute subvention payable sur plusieurs années. Le terme de remboursement de l'emprunt correspondant au montant de la subvention, sera ajusté automatiquement à la période fixée pour le versement de la subvention.

---

**Jean Martel, maire**

---

**Marianna Ruspil, greffière**

**COUR SUPÉRIEURE**  
(chambre civile)

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
DISTRICT DE LONGUEUIL

N° 505-17-009691-173

DATE : 26 février 2024

---

SOUS LA PRÉSIDENTE DE L'HONORABLE MARIE-CHRISTINE HIVON, J.C.S.

---

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE TERROIR DE BOUCHERVILLE**

et

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE MONTBRUN**

Demanderesses

c.

**VILLE DE BOUCHERVILLE**

et

**VILLE DE LONGUEUIL**

Défenderesses

---

**JUGEMENT**

---

- [1] **CONSIDÉRANT** la *Demande en homologation de transaction*;
- [2] **CONSIDÉRANT** les allégations contenues à la *Demande en homologation de transaction* et la pièce R-1 à son soutien;
- [3] **CONSIDÉRANT** les représentations des procureurs des demanderesses;
- [4] **VU** la Convention de règlement (la « **Transaction** ») intervenue entre la Demanderesse Société en commandite Le Terroir de Boucherville, la Demanderesse Société en commandite Le Montbrun, Le Candélia Société en commandite, 9161-4206 Québec inc., 9352-4627 Québec inc. et la Défenderesse Ville de Boucherville au mois de février 2024, pièce R-1;

JH 5548

JBV

- [5] **CONSIDÉRANT** le consentement de la Demanderesse Société en commandite Le Terroir de Boucherville, de la Demanderesse Société en commandite Le Montbrun, de Le Candélia Société en commandite, de 9161-4206 Québec inc., de 9352-4627 Québec inc. et de la Défenderesse Ville de Boucherville à l'homologation de ladite Transaction;
- [6] **CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu d'homologuer ladite Transaction;
- [7] **VU** les articles 2631 et suivants du *Code civil du Québec*;
- POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :**
- [8] **ACCUEILLE** la *Demande en homologation de transaction*;
- [9] **CONSTATE** le consentement de Le Candélia Société en commandite, de 9161-4206 Québec inc. et de 9352-4627 Québec inc. à l'égard de la Transaction, pièce R-1;
- [10] **HOMOLOGUE** la Transaction, pièce R-1, intervenue entre la Demanderesse Société en commandite Le Terroir de Boucherville, la Demanderesse Société en commandite Le Montbrun, Le Candélia Société en commandite, 9161-4206 Québec inc., 9352-4627 Québec inc. et la Défenderesse Ville de Boucherville;
- [11] **ORDONNE** à la Demanderesse Société en commandite Le Terroir de Boucherville, à la Demanderesse Société en commandite Le Montbrun, à Le Candélia Société en commandite, à 9161-4206 Québec inc., à 9352-4627 Québec inc. et à la Défenderesse Ville de Boucherville de se conformer à la Transaction, pièce R-1;
- [12] **LE TOUT** sans frais.



MARIE-CHRISTINE HIVON, J.C.S.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME  
AU DOCUMENT DÉTENU PAR LA COUR



Personne désignée par le greffier

26 FEV. 2024

Julio Berrios  
GREFFIER ADJOINT C.S.M.

**ENTRE :**

**VILLE DE BOUCHERVILLE**, personne morale de droit public, ayant son principal établissement au 500, rue de la Rivière-aux-Pins, Boucherville, province de Québec, J4B 2Z7, représentée par Roger Maisonneuve, directeur général, aux termes d'une résolution de son conseil en date du **29 JANVIER 2024** et portant le numéro **240129-31** et dont copie est annexée à la présente à titre d'**Annexe A**;

(« **BOUCHERVILLE** »)

**ET :**

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE TERROIR DE BOUCHERVILLE**, société en commandite légalement constituée ayant une place d'affaires au 3075, rue Paul-David, bureau 237, Montréal, province de Québec, H1N 0A8, représentée par **9156-9103 Québec inc.**, son seul commandité, laquelle est représentée par Michel Bolduc aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du **4 FÉVRIER 2024** et dont copie est annexée à la présente à titre d'**Annexe B**;

(« **TERROIR** »)

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE MONTBRUN**, société en commandite légalement constituée ayant une place d'affaires au 3075, rue Paul-David, bureau 237, Montréal, province de Québec, H1N 0A8, représentée par **9156-9103 Québec inc.**, son seul commandité, laquelle est représentée par Michel Bolduc aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du **4 FÉVRIER 2024** et dont copie est annexée à la présente à titre d'**Annexe C**;

(« **MONTBRUN** »)

**LE CANDÉLIA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE**, société en commandite légalement constituée ayant une place d'affaires au 3075, rue Paul-David, bureau 237, Montréal, province de Québec, H1N 0A8, représentée aux fins des présentes par **9176-7392 Québec inc.**, son seul commandité, laquelle est représentée par John Palumbo aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du **5 FÉVRIER 2024** et dont copie est annexée à la présente à titre d'**Annexe D**;

(« **CANDÉLIA** »)

**9161-4206 QUÉBEC INC.**, société légalement constituée ayant une place d'affaires au 1100, rue les Érables, bureau 601, Laval, province de Québec, H7R 0G7, représentée par Gianni Grilli aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du **5 FÉVRIER 2024** et dont copie est annexée à la présente à titre d'**Annexe E**;

(« **9161** »)

**9352-4627 QUÉBEC INC.**, société légalement constituée ayant une place d'affaires au 6500, boul. Saint-Laurent, Montréal, province de Québec, H2S 3C6, représentée par Alain Cormier aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du **7 FÉVRIER 2024** et dont copie est annexée à la présente à titre d'**Annexe F**;

(« **9352** »)

---

## CONVENTION DE RÈGLEMENT

---

**ATTENDU QUE** Terroir, Montbrun, Candélia, 9161 et 9352 (collectivement, les « **Propriétaires** ») sont propriétaires de terrains composant en grande partie le quadrilatère délimité par le chemin d'Anjou, le chemin de Touraine et la rue Montbrun sur le territoire de Boucherville (le « **Secteur Terroir** »), plus particulièrement les Secteur A, Secteur B et Secteur C tels qu'identifiés sur le plan produit par YHS portant le numéro P0002 daté du 8 décembre 2023 annexé à la présente dans l'**Annexe G** (le « **Plan** »);

Plus précisément, **ATTENDU QUE** Terroir et Montbrun sont propriétaires des terrains inclus dans le Secteur A du Secteur Terroir sur le Plan, lequel secteur est compris dans la zone H-902 du Plan de zonage constituant l'Annexe A du Règlement numéro 2018-190 de Boucherville et annexée à la présente à titre d'**Annexe H** (le « **Plan de zonage** ») identifiés comme les lots 1 912 262, 1 912 263, 1 912 722, 1 912 724, 1 912 725, 2 402 483, 2 402 484, 2 402 485, 2 402 486, 2 402 487, 2 402 488, 2 402 489, 2 402 490, 2 402 491, 2 402 492, 2 402 493, 2 402 494, 2 402 495, 2 402 496, 2 402 497, 2 402 498, 2 402 499, 2 402 500, 2 402 501, 2 402 502, 2 402 503, 2 402 504, 2 402 505, 2 402 506, 2 402 507, 2 402 508, 2 402 509, 2 402 510, 2 402 609, 2 402 610, 2 402 611, 2 402 612, 2 402 613, 2 402 614, 2 402 615, 2 402 616, 2 402 617, 2 402 618, 2 402 619, 2 402 620, 2 436 313, 2 436 314, 2 436 315, 2 436 316, 2 436 317, 2 436 318, 2 436 319, 2 436 320, 2 436 321, 2 436 322, 2 436 323, 2 436 324, 2 436 325, 2 436 326, 2 436 330, 2 436 331, 2 436 332, 2 436 333, 2 436 334, 2 436 335, 4 246 807, 4 246 804, 4 246 805, 4 246 809, 5 628 778 et 3 966 614 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly;

**ATTENDU QUE** Terroir est propriétaire de terrains inclus dans le Secteur B du Secteur Terroir sur le Plan, lequel secteur est compris dans la zone H-900 du Plan de zonage, identifiés comme les lots 4 246 799 et 4 246 802 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly (les « **Lots du Secteur B** »);

**ATTENDU QUE** Montbrun, Candélia, 9161 et 9352 sont propriétaires de terrains inclus dans le Secteur C du Secteur Terroir sur le Plan, lequel secteur est compris dans la zone H-904 du Plan de zonage, identifiés comme les lots 4 761 939, 4 761 940 et 3 966 612 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly;

**ATTENDU QUE** le 12 mai 2008, le prédécesseur du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (le « **MELCCFP** ») a émis un certificat d'autorisation en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* aux fins de la réalisation d'un projet de développement résidentiel sur les terrains composant le Secteur Terroir sur le Plan;

**ATTENDU QUE** par la suite, en 2009, des terrains situés dans le Secteur Terroir et appartenant à Terroir et Montbrun ont été cédés à Boucherville, soit une superficie de

plus de 6 000 000 de pieds carrés représentant plus de 30 % des terrains alors détenus par Terroir et Montbrun et qui sont compris aujourd'hui dans la zone ÉCO-901 que l'on retrouve au Plan de zonage (la « **Cession** »);

**ATTENDU QUE** dans le cadre de la Cession, la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels relatives au projet de développement résidentiel du Terroir a été acquittée;

**ATTENDU QUE** par la suite, un différend est survenu entre Terroir, Montbrun et Boucherville dans le cadre du développement résidentiel du Secteur A et du Secteur B du Secteur Terroir, tels qu'identifiés sur le Plan, dont l'adoption de nouveaux outils et règlements d'urbanisme par la Ville de Longueuil, à titre d'agglomération, (« **Longueuil** ») en 2016 et par Boucherville en 2018;

**ATTENDU QUE** le ou vers le 30 mars 2017, Terroir et Montbrun ont institué une poursuite auprès de la Cour supérieure, dont le numéro de dossier est le 505-17-009691-173, contre Boucherville et Longueuil, alléguant, à titre principal, que la réglementation régionale et locale adoptée par ces dernières en 2016 et en 2018 et toutes les modifications en découlant engendrent l'expropriation de leurs terrains composant le Secteur A et le Secteur B du Secteur Terroir, tels qu'identifiés sur le Plan, sans juste et préalable indemnité, le tout notamment en contravention de l'article 952 du *Code civil du Québec* (la « **Poursuite** »);

**ATTENDU QUE** Boucherville conteste la Poursuite, de même que Longueuil;

**ATTENDU QUE** la Poursuite est fixée à procès pour une durée de 20 jours devant se tenir au cours des mois de février et mars 2024;

**ATTENDU QUE** Terroir, Montbrun et Boucherville, de même que les autres Propriétaires (collectivement, les « **Parties** »), ont entamé des discussions de règlement à l'égard de la Poursuite et à l'égard du Secteur C du Terroir sur le Plan;

**ATTENDU QUE** dans ce contexte, le directeur général de Boucherville et les Propriétaires ont tenu des discussions visant à régler la Poursuite entre les Parties;

**ATTENDU QU'EN** date du 20 et du 21 décembre 2023, le directeur général de Boucherville, après avoir consulté le conseil municipal dans le cadre d'une plénière, et les Propriétaires se sont entendus sur les paramètres d'une entente de principe visant à régler la Poursuite entre les Parties aux fins de l'intégration de ces paramètres dans une convention de règlement contenant les termes usuels à être formellement entérinée par le conseil municipal de Boucherville dans le cadre de sa séance ordinaire du 29 janvier 2024 (l'« **Entente de principe** », dont copie est jointe à la présente à titre d'**Annexe G**);

**ATTENDU QUE** Terroir, Montbrun et Boucherville, de même que les autres Propriétaires, désirent donc régler la Poursuite et voir à la mise en œuvre de l'Entente de principe, sans admission de quelque nature que ce soit, dans le seul but d'éviter les frais d'un litige et

d'acheter la paix, le tout selon les termes établis dans la présente Convention (la « **Transaction** »);

### **LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

[1] Le préambule fait partie intégrante de la présente Transaction ;

[2] Boucherville s'engage envers les Propriétaires à acheter l'entièreté des Lots du Secteur B, totalisant une superficie d'environ 5 235 000 p<sup>2</sup>, à un prix d'achat de 4,50 \$/p<sup>2</sup>, aux conditions suivantes :

- a) l'acte de vente afférent à cet achat sera signé dans les 24 mois du jugement homologuant la présente Transaction (le « **Jugement** ») et Boucherville s'engage à signer cet acte de vente sans autre avis ni délai;
- b) le prix d'achat portera dans tous les cas intérêt au taux de 5% l'an à compter du Jugement;
- c) au moment de la signature de l'acte de vente, Boucherville s'engage à verser au vendeur, au minimum, un cinquième (1/5) du prix d'achat, en sus des intérêts applicables (le « **Paiement initial** »). Le Paiement initial devra aussi inclure toute subvention reçue par Boucherville avant ou à la date du Paiement initial;
- d) par la suite, Boucherville s'engage à payer au vendeur le solde du prix d'achat sur cinq ans à concurrence d'un minimum d'un cinquième (1/5) du solde du prix d'achat des Lots du Secteur B par an, en sus des intérêts applicables sur ce solde. Chacun de ces paiements annuels devra aussi inclure toute subvention reçue par Boucherville dans l'année précédente;
- e) Boucherville pourra acquitter tout solde du prix d'achat des Lots du Secteur B, en tout ou en partie, en tout temps avant l'échéance, et ce, sans pénalité;
- f) La vente des Lots du Secteur B est faite avec la garantie légale quant au titre, mais sans la garantie légale de qualité, Boucherville déclarant avoir visité les lieux, les connaître, s'en déclarer satisfaite et prendre les immeubles dans l'état où ils se trouvent.

Pour plus de précisions, Boucherville prendra possession des Lots du Secteur B selon le principe « tels quels dans l'état dans lequel ils se trouvent », à ses risques et périls, sans représentation, garantie ou engagement, légal ou conventionnel, à l'égard de toute question, condition ou chose se rattachant à ces immeubles ou ayant une incidence sur ceux-ci, y compris, sans s'y restreindre, sans représentation ou garantie relative à la situation environnementale, à la description, à l'état physique, à la conformité avec les lois et règlements, à la qualité marchande, à l'adaptation à une fin particulière, à la quantité ou à la qualité, à l'exception

des déclarations énoncées ci-après par le vendeur eu égard au sol, mais sans s'en porter garant :

- À sa connaissance, il n'y a aucun problème relié au sol, tel que glissement, affaissement, mouvement de terrain ou instabilité de sol, affectant les Lots du Secteur B ;
  - À sa connaissance, il n'y a pas ou n'a pas eu de déversement ou fuite d'un produit dans le sol des Lots du Secteur B, ou un produit qui a déjà contaminé le sol des Lots du Secteur B ;
  - À sa connaissance, aucun réservoir souterrain, actif ou abandonné, n'est présent sur les Lots du Secteur B ;
- g) au moment de la signature de l'acte de vente, les Parties concernées effectueront entre elles, les ajustements d'usage et notamment, en relation avec le paiement des taxes municipales, scolaires et autres ;
- h) le choix du notaire instrumentant est à la discrétion de Boucherville, celle-ci s'engageant à en assumer les honoraires, les frais de publication et les débours ;
- i) il est entendu entre les Parties que la vente des Lots du Secteur B sera irrévocable ;

(collectivement, les « **Conditions du Secteur B** ») ;

[3] Le Secteur A du Secteur Terroir sur le Plan sera développé selon les paramètres et les conditions suivants :

- a) construction d'un maximum de 900 logements résidentiels, dont la hauteur des bâtiments sera d'un maximum de 5 étages, avec une possibilité de typologies résidentielles variées;
- b) réalisation complémentaire d'un volet commercial sur la superficie d'environ 3 934 000 p<sup>2</sup> et pour lequel Boucherville, sans restreindre la portée de l'article [11]b), coopérera pour que des usages « industriel léger et institutionnel » soient également autorisés;
- c) la densité d'occupation du sol du Secteur A sur le Plan devra compenser pour le Secteur C du Secteur Terroir sur le Plan et faire en sorte que la densité d'occupation du sol brute moyenne de ces deux secteurs soit d'un minimum de 30 logements à l'hectare ; nonobstant ce qui précède, dans l'éventualité où des usages « industriel léger ou institutionnel » sont autorisés, les Propriétaires pourront, à leur choix, réaliser un développement conforme à ces usages sur l'ensemble de la superficie développable du secteur ou en fonction d'une répartition entre les usages autorisés incluant ces usages et un développement résidentiel de moindre envergure;

- d) les infrastructures sur le chemin de Touraine seront payées par les Propriétaires, mais réalisées par Boucherville. Cependant, Boucherville s'engage à débiter le processus devant mener à la mise en place de ces infrastructures (ex. : ententes, appels d'offres, conception, réalisation, etc.), à la demande des Propriétaires, et accepte de rembourser les quotes-parts aux Propriétaires, tel que raisonnablement déterminées par Boucherville, en fonction des autres usagers qui profiteront des infrastructures financées par les Propriétaires, le cas échéant, peu importe le moment du branchement aux infrastructures y afférent;

[4] Boucherville s'engage envers les Propriétaires à acheter les deux sections du Secteur A identifiées en vert pâle sur le Plan, qui totalisent une superficie d'environ 1 328 000 p<sup>2</sup>, à un prix d'achat de 4,50 \$/p<sup>2</sup>, aux conditions suivantes :

- a) le nombre de pieds carrés exact vendus ainsi que leur localisation seront déterminés à la suite de l'obtention de ou des autorisations du MELCCFP (l'« **Autorisation A** ») qui confirmera(ont) la superficie développable de ces deux sections (la « **Superficie A vendue** »);
- b) les Propriétaires concernés s'engagent à communiquer par écrit à Boucherville la superficie la Superficie A vendue suite à l'obtention de l'Autorisation A;
- c) le prix d'achat de la Superficie A vendue portera intérêt au taux annuel de 5% à compter du moment où la Superficie A vendue sera communiquée à Boucherville;
- d) étant donné que le moment de la vente et la Superficie A vendue ne peuvent être établis au moment de la signature de la présente Transaction, les Parties acceptent que Boucherville doive passer titre relativement à cette superficie selon les mêmes conditions que les Conditions du Secteur B, avec les ajustements nécessaires. À ce titre, le délai de 24 mois pour signer l'acte de vente commencera à courir à partir de la réception par Boucherville de l'avis décrit au paragraphe [4]b) ;
- e) la vente de la Superficie A vendue sera irrévocable une fois que la Superficie A vendue sera déterminée;
- f) les Conditions du Secteur B s'appliquent, avec les ajustements nécessaires, à l'achat de la Superficie A vendue ;

[5] Dans tous les cas, après une période de 24 mois suivant la signature de de présente Transaction, Boucherville devra, en tout temps à la demande des Propriétaires, acquérir toute portion supplémentaire du Secteur A sur le Plan au prix d'achat de 4,50 \$ / pi<sup>2</sup>, aux mêmes conditions que les Conditions du Secteur B, avec les ajustements nécessaires;

[6] Le Secteur C du Secteur Terroir sur le Plan sera développé selon les paramètres et les conditions suivants :

- a) construction d'un maximum de 150 logements unifamiliaux en bungalows de plain-pied, en bungalows jumelés de plain-pied ou en maison de deux étages, soit représentant une densité d'occupation du sol brute de 11 logements/hectare sur une superficie de 1 467 770 p<sup>2</sup> ;
- b) l'accès au terrain de l'ancienne carrière Rive-Sud (la « **Carrière** ») à partir de la rue Montbrun se fera par le prolongement de la rue Normandie. Pour ce faire, il y aura un échange de terrains entre les pieds carrés correspondant à l'assiette de la rue projetée appartenant à Boucherville, soit le lot 4 196 046 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chambly, et le même nombre de pieds carrés au niveau du prolongement de la rue Normandie. Pour cet échange, les pieds carrés échangés auront la même valeur;
- c) la bande tampon, d'une profondeur de 100 pieds en façade de la rue Montbrun apparaissant sur le Plan servira d'écran au développement du Secteur C. Une butte végétalisée avec des arbres y sera aménagée aux frais des Propriétaires concernés;
- d) les infrastructures sur de Montbrun seront payées par les Propriétaires, mais réalisées par Boucherville. Cependant, Boucherville s'engage à débiter le processus devant mener à la mise en place de ces infrastructures (ex. : ententes, appels d'offres, conception, réalisation, etc.), à la demande des Propriétaires, et accepte de rembourser les quotes-parts aux Propriétaires, tel que raisonnablement déterminées par Boucherville, en fonction des autres usagers qui profiteront des infrastructures financées par les Propriétaires, le cas échéant, peu importe le moment du branchement aux infrastructures y afférent;

[7] Boucherville s'engage envers les Propriétaires à acheter une superficie d'environ 1 000 000 p<sup>2</sup> du Secteur C sur le Plan à un prix d'achat de 4,50 \$/p<sup>2</sup>, aux conditions suivantes :

- a) le nombre de pieds carrés exact vendus ainsi que leur localisation seront déterminés à la suite de l'obtention de ou des autorisations du MELCCFP (l'« **Autorisation C** ») qui confirmera(ont) la superficie développable de du Secteur C sur le Plan (la « **Superficie C vendue** »);
- b) les Propriétaires concernés s'engagent à communiquer par écrit à Boucherville la superficie la Superficie C vendue suite à l'obtention de l'Autorisation C;

- c) le prix d'achat de la Superficie C vendue portera intérêt au taux annuel de 5% à compter du moment où la Superficie C vendue sera communiquée à Boucherville;
- d) étant donné que le moment de la vente et la Superficie C vendue ne peuvent être établis au moment de la signature de la présente Transaction, les Parties acceptent que Boucherville doive passer titre relativement à cette superficie selon les mêmes conditions que les Conditions du Secteur B, avec les ajustements nécessaires. À ce titre, le délai de 24 mois pour signer l'acte de vente commencera à courir à partir de la réception par Boucherville de l'avis décrit au paragraphe [7]b) ;
- e) la vente de la Superficie C vendue sera irrévocable une fois que la Superficie C vendue sera déterminée;
- f) les Conditions du Secteur B s'appliquent, avec les ajustements nécessaires, à l'achat de la Superficie C vendue ;

[8] Nonobstant ce qui précède, la Superficie C vendue devra inclure :

- a) une portion de terrain située au bout du prolongement de la rue Normandie qui permettra l'accès à la Carrière, soit la bande blanche entre les sous-sections C1 et C2 figurant au Plan, et permettant l'aménagement de 20 places de stationnement à l'entrée de la Carrière;
- b) une bande tampon de 100 pieds de profondeur entre la rue Montbrun et les sous-sections C1 et C2 figurant au Plan;

[9] Dans tous les cas, après une période de 24 mois suivant la signature de de présente Transaction, Boucherville devra, en tout temps à la demande des Propriétaires, acquérir toute portion supplémentaire du Secteur C sur le Plan au prix d'achat de 4,50 \$ / pi<sup>2</sup>, aux mêmes conditions que les Conditions du Secteur B, avec les ajustements nécessaires;

[10] Par la présente, les Propriétaires et Boucherville conviennent également des modalités suivantes applicables à l'ensemble des secteurs concernés :

- a) une moyenne de 250 permis de construction sera octroyée par année;
- b) aucun travail de préparation ou de réalisation des constructions (ex. : bulldozer, abattage d'arbres, etc.) ne sera exécuté avant décembre 2025, étant entendu que les travaux afférents à la réalisation d'études qui pourraient être nécessaires à ces constructions pourront dans tous les cas être réalisés. Les parties conviennent que cette présente section ne s'applique pas aux sections [3]d) et [6]d);

- c) la mise en œuvre d'aucun logement abordable, familial ou social ne sera requise ou autrement imposée;
- d) compte tenu de la Cession, aucuns frais de parc ne seront payables ou exigés ; les Propriétaires pourront aménager des parcs dans leurs développements, à leur discrétion;
- e) aucun frais, contribution ou redevance au développement ou équivalent (taxe spéciale) ne sera demandé par Boucherville ;

[11] Boucherville s'engage également envers les Propriétaires à :

- a) participer de bonne foi à toutes les démarches pour l'exécution de la présente Transaction qui sont sous son contrôle, mais à titre de condition essentielle au consentement de Boucherville pour signer la présente Transaction, ne garantit en aucun cas les résultats qui peuvent dépendre des autres instances, en application des lois et règlements ;
- b) assurer sa pleine collaboration dans l'avancement du développement applicable aux Secteur A et Secteur C du Terroir sur le Plan, pour les éléments sous sa gouverne et auprès des autres paliers impliqués, le cas échéant, en application des lois et règlements;
- c) Boucherville ne sera pas responsable de tout coût supplémentaire ou dommage pouvant résulter de difficultés résultant du développement applicable aux Secteur A et Secteur C du Secteur Terroir, tels qu'identifiés au Plan, et ce, à moins d'en être responsable ou de ne pas avoir respecté le contenu de la présente Transaction;

[12] En contrepartie de ce qui précède, les Propriétaires et Boucherville se donnent quittance mutuelle, complète et finale, de même qu'à leurs administrateurs, actionnaires, dirigeants, employés, compagnies affiliées, cessionnaires, cédants, mandataires, représentants, assureurs, acquéreurs, successeurs, prédécesseurs et ayants droit, pour toute réclamation, action ou demande, passée, présente ou future, de quelque nature qu'elle soit découlant de la Poursuite et renoncent expressément à faire valoir tout jugement qui pourrait être obtenu en lien avec cette réclamation, action ou demande;

[13] La présente Transaction devra, dans les meilleurs délais selon les disponibilités de la Cour, être entérinée par un jugement qui constatera également le consentement des Propriétaires qui ne sont pas impliqués dans la Poursuite;

[14] Les Parties s'engagent à signer et déposer une déclaration de règlement hors Cour, chaque partie payant ses frais ;

[15] Les Parties reconnaissent que la présente Transaction constitue une transaction au sens des articles 2631 et suivants du *Code civil du Québec* et qu'elle a l'autorité de la chose jugée et lie les Parties ainsi que leurs

administrateurs, actionnaires, dirigeants, employés, mandataires, représentants, assureurs, successeurs, prédécesseurs et ayants droit;

[16] Les Parties, de même que leurs signataires, s'engagent à prendre toutes les mesures nécessaires afin de donner un caractère contraignant à la présente Transaction et à y donner plein effet;

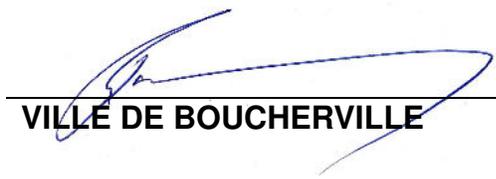
[17] Les Parties déclarent consentir librement et volontairement à la présente Transaction après en avoir compris tous ses termes et être en accord avec ceux-ci;

[18] Les Parties renoncent expressément à leurs droits respectifs d'invoquer la nullité des présentes pour tous motifs incluant l'erreur de fait ou de droit ;

[19] La présente Transaction peut être signée en plusieurs exemplaires transmis par voie électronique avec le même effet que si les Parties avaient signé le même document. Tous les exemplaires sont réputés être un original et, une fois réunis, constituent un seul et même document.

**EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ LA PRÉSENTE TRANSACTION ET QUITTANCE MUTUELLE :**

Boucherville, le 8 février 2024 \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_  
**VILLE DE BOUCHERVILLE**

\_\_\_\_\_  
**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE  
TERROIR DE BOUCHERVILLE**

Par : Roger  
Maisonneuve,  
directeur  
général

Par : Michel BOLDUC

\_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE  
MONTBRUN**

\_\_\_\_\_  
**LE CANDÉLIA SOCIÉTÉ EN  
COMMANDITE**

Par : Michel BOLDUC

Par : John PALUMBO

administrateurs, actionnaires, dirigeants, employés, mandataires, représentants, assureurs, successeurs, prédécesseurs et ayants droit;

[16] Les Parties, de même que leurs signataires, s'engagent à prendre toutes les mesures nécessaires afin de donner un caractère contraignant à la présente Transaction et à y donner plein effet;

[17] Les Parties déclarent consentir librement et volontairement à la présente Transaction après en avoir compris tous ses termes et être en accord avec ceux-ci;

[18] Les Parties renoncent expressément à leurs droits respectifs d'invoquer la nullité des présentes pour tous motifs incluant l'erreur de fait ou de droit ;

[19] La présente Transaction peut être signée en plusieurs exemplaires transmis par voie électronique avec le même effet que si les Parties avaient signé le même document. Tous les exemplaires sont réputés être un original et, une fois réunis, constituent un seul et même document.

**EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ LA PRÉSENTE TRANSACTION ET QUITTANCE MUTUELLE :**

Boucherville, le \_\_\_\_\_

St-Lazare, le 4 février 2024

\_\_\_\_\_  
**VILLE DE BOUCHERVILLE**

  
\_\_\_\_\_  
**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE TERROIR DE BOUCHERVILLE**

Par : Roger  
Maisonneuve,  
directeur  
général

Par : Michel BOLDUC

St-Lazare, le 4 février 2024, le \_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_  
**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE MONTBRUN**

\_\_\_\_\_  
**LE CANDÉLIA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE**

Par : Michel BOLDUC

Par : John PALUMBO

administrateurs, actionnaires, dirigeants, employés, mandataires, représentants, assureurs, successeurs, prédécesseurs et ayants droit;

[16] Les Parties, de même que leurs signataires, s'engagent à prendre toutes les mesures nécessaires afin de donner un caractère contraignant à la présente Transaction et à y donner plein effet;

[17] Les Parties déclarent consentir librement et volontairement à la présente Transaction après en avoir compris tous ses termes et être en accord avec ceux-ci;

[18] Les Parties renoncent expressément à leurs droits respectifs d'invoquer la nullité des présentes pour tous motifs incluant l'erreur de fait ou de droit ;

[19] La présente Transaction peut être signée en plusieurs exemplaires transmis par voie électronique avec le même effet que si les Parties avaient signé le même document. Tous les exemplaires sont réputés être un original et, une fois réunis, constituent un seul et même document.

**EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ LA PRÉSENTE TRANSACTION ET QUITTANCE MUTUELLE :**

Boucherville, le \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

**VILLE DE BOUCHERVILLE**

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE  
TERROIR DE BOUCHERVILLE**

Par : Roger  
Maisonneuve,  
directeur  
général

Par : Michel BOLDUC

\_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Montréal, le 5 février 2024

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE  
MONTBRUN**

**LE CANDÉLIA SOCIÉTÉ EN  
COMMANDITE**

Par : Michel BOLDUC

Par : John PALUMBO

Ponte-Clair, le 5 FÉV 2024

\_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_



9161-4206 QUÉBEC INC.

Par : Gianni GRILLI

9352-4627 QUÉBEC INC.

Par : Alain CORMIER

\_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

MONTREAL, le 7 FÉVRIER 2024.



\_\_\_\_\_  
9161-4206 QUÉBEC INC.

\_\_\_\_\_  
9352-4627 QUÉBEC INC.

Par : Gianni GRILLI

Par : Alain CORMIER

# **ANNEXE A**

---

EXTRAIT DU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS

EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de Boucherville tenue le 29 janvier 2024 à 20h00 à l'hôtel de ville de Boucherville, 500, rue de la Rivière-aux-Pins, Boucherville, sous la présidence de monsieur le maire.

SONT PRÉSENTS :

M. Jean Martel, maire

M<sup>me</sup> Isabelle Bleau, conseillère

M. Raouf Absi, conseiller

M<sup>me</sup> Josée Bissonnette, conseillère

M<sup>me</sup> Anne Barabé, conseillère

M. François Desmarais, conseiller

M<sup>me</sup> Magalie Queval, conseillère

M<sup>me</sup> Jacqueline Boubane, conseillère

EST ABSENTE :

M<sup>me</sup> Lise Roy, conseillère

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS

M. Roger Maisonneuve, directeur général

M<sup>me</sup> Marie-Pier Lamarche, directrice générale adjointe

M<sup>me</sup> Marianna Ruspil, greffière

240129-31

**Convention de règlement du dossier  
505-17-009691-173**

---

CONSIDÉRANT que le ou vers le 30 mars 2017, Terroir et Montbrun ont institué une poursuite auprès de la Cour supérieure (dossier 505-17-009691-173, ci-après le Dossier), contre Boucherville et Longueuil, alléguant que la réglementation régionale et locale adoptée par ces dernières en 2016 et en 2018, et toutes les modifications en découlant, engendrait l'expropriation de leurs terrains;

CONSIDÉRANT que le Dossier est fixé à procès pour une durée de 20 jours et devait se tenir au cours des mois de février et mars 2024;

CONSIDÉRANT que les partis ont entamé des discussions de règlement dans le Dossier;

CONSIDÉRANT qu'en date des 20 et 21 décembre 2023, les partis se sont entendus sur les paramètres d'une entente de principe visant à régler le Dossier;

CONSIDÉRANT qu'il a été convenu d'intégrer les paramètres de l'entente de principe dans une convention de règlement à être formellement entérinée par le conseil municipal de Boucherville;

---

EXTRAIT DU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS

EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de Boucherville tenue le 29 janvier 2024 à 20h00 à l'hôtel de ville de Boucherville, 500, rue de la Rivière-aux-Pins, Boucherville, sous la présidence de monsieur le maire.

SONT PRÉSENTS :

M. Jean Martel, maire

M<sup>me</sup> Isabelle Bleau, conseillère

M. Raouf Absi, conseiller

M<sup>me</sup> Josée Bissonnette, conseillère

M<sup>me</sup> Anne Barabé, conseillère

M. François Desmarais, conseiller

M<sup>me</sup> Magalie Queval, conseillère

M<sup>me</sup> Jacqueline Boubane, conseillère

EST ABSENTE :

M<sup>me</sup> Lise Roy, conseillère

SONT ÉGALEMENT PRÉSENTS

M. Roger Maisonneuve, directeur général

M<sup>me</sup> Marie-Pier Lamarche, directrice générale adjointe

M<sup>me</sup> Marianna Ruspil, greffière

Il est proposé :

1. D'approuver et d'entériner l'entente de principe et la convention de règlement intervenu dans le cadre du règlement du dossier 505-17-009691-173.
2. De désigner le directeur général ou la directrice générale adjointe à signer tous documents pour donner effet à la présente.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

COPIE CERTIFIÉE CONFORME  
DE LA RÉOLUTION No 240129-31



---

MARIANNA RUSPIL, GREFFIÈRE

# ANNEXE

**9156-9103 QUÉBEC INC.**  
(la « Société »)

**RÉSOLUTIONS DES ADMINISTRATEURS**

Date : Le 4 février 2024

ATTENDU QUE la Société est le commandité de Société en commandite Le Terroir de Boucherville (la « SEC Terroir »);

ATTENDU QUE la Société est le commandité de Société en commandite Le Montbrun (la « SEC Montbrun »);

**CONVENTION DE RÈGLEMENT**

ATTENDU QUE la SEC Terroir et la SEC Montbrun désirent conclure une convention de règlement avec Ville de Boucherville, La Candélia société en commandite, 9161-4206 Québec inc. et 9352-4627 Québec inc. selon les termes, conditions et modalités prévus au projet soumis aux administrateurs pour fins d'approbation (la « Convention de règlement »);

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt de SEC Terroir et SEC Montbrun de conclure la Convention de règlement;

IL EST RÉSOLU :

D'APPROUVER le projet de Convention de règlement, tel que rédigé;

DE CONCLURE la Convention de règlement;

D'AUTORISER Michel Bolduc, un des administrateurs de la Société, à signer la Convention de règlement pour le compte de la SEC Terroir et SEC Montbrun, substantiellement dans la forme du projet ainsi approuvé par les administrateurs, avec toute modification que son signataire jugera à propos d'approuver, sa signature faisant foi de cette approbation, à signer tout autre document et à poser tout autre geste nécessaire ou utile afin de donner effet à la Convention de règlement, aux transactions qui y sont prévues et aux présentes résolutions.

*[Signatures à la page suivante]*

Ces résolutions sont signées par tous les administrateurs de la Société habiles à voter sur celles-ci lors d'une réunion des administrateurs. Elles peuvent être signées en autant d'exemplaires qu'il est nécessaire lesquels peuvent être transmis séparément (incluant par télécopieur, courriel ou tout autre moyen électronique) et l'ensemble de ces exemplaires constitue un seul et même document.



**MICHEL BOLDUC**

**GIOVANNI MIGLIARA**

**ALAIN COURVILLE**

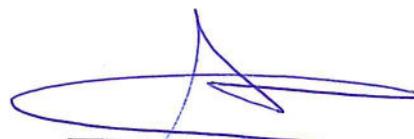
**PIERRE BEULAC**

**DOMINIC BOLDUC**

**GAËTAN HOULE**

Ces résolutions sont signées par tous les administrateurs de la Société habiles à voter sur celles-ci lors d'une réunion des administrateurs. Elles peuvent être signées en autant d'exemplaires qu'il est nécessaire lesquels peuvent être transmis séparément (incluant par télécopieur, courriel ou tout autre moyen électronique) et l'ensemble de ces exemplaires constitue un seul et même document.

\_\_\_\_\_  
**MICHEL BOLDUC**



\_\_\_\_\_  
**GIOVANNI MIGLIARA**

\_\_\_\_\_  
**ALAIN COURVILLE**

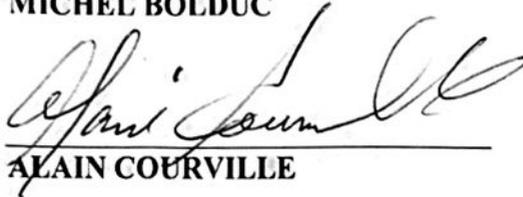
\_\_\_\_\_  
**PIERRE BEAULAC**

\_\_\_\_\_  
**DOMINIC BOLDUC**

\_\_\_\_\_  
**GAÉTAN HOULE**

Ces résolutions sont signées par tous les administrateurs de la Société habiles à voter sur celles-ci lors d'une réunion des administrateurs. Elles peuvent être signées en autant d'exemplaires qu'il est nécessaire lesquels peuvent être transmis séparément (incluant par télécopieur, courriel ou tout autre moyen électronique) et l'ensemble de ces exemplaires constitue un seul et même document.

\_\_\_\_\_  
**MICHEL BOLDUC**



\_\_\_\_\_  
**ALAIN COURVILLE**

\_\_\_\_\_  
**GIOVANNI MIGLIARA**

\_\_\_\_\_  
**PIERRE BEAULAC**

\_\_\_\_\_  
**DOMINIC BOLDUC**

\_\_\_\_\_  
**GAÉTAN HOULE**

Ces résolutions sont signées par tous les administrateurs de la Société habiles à voter sur celles-ci lors d'une réunion des administrateurs. Elles peuvent être signées en autant d'exemplaires qu'il est nécessaire lesquels peuvent être transmis séparément (incluant par télécopieur, courriel ou tout autre moyen électronique) et l'ensemble de ces exemplaires constitue un seul et même document.

---

**MICHEL BOLDUC**

---

**GIOVANNI MIGLIARA**



---

**ALAIN COURVILLE**

---

**PIERRE BEAULAC**

---

**DOMINIC BOLDUC**

---

**GAÉTAN HOULE**

Ces résolutions sont signées par tous les administrateurs de la Société habiles à voter sur celles-ci lors d'une réunion des administrateurs. Elles peuvent être signées en autant d'exemplaires qu'il est nécessaire lesquels peuvent être transmis séparément (incluant par télécopieur, courriel ou tout autre moyen électronique) et l'ensemble de ces exemplaires constitue un seul et même document.

---

**MICHEL BOLDUC**

---

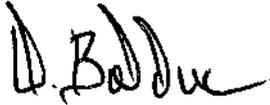
**GIOVANNI MIGLIARA**

---

**ALAIN COURVILLE**

---

**PIERRE BEAULAC**



---

**DOMINIC BOLDUC**

---

**GAÉTAN HOULE**

Ces résolutions sont signées par tous les administrateurs de la Société habiles à voter sur celles-ci lors d'une réunion des administrateurs. Elles peuvent être signées en autant d'exemplaires qu'il est nécessaire lesquels peuvent être transmis séparément (incluant par télécopieur, courriel ou tout autre moyen électronique) et l'ensemble de ces exemplaires constitue un seul et même document.

---

MICHEL BOLDOC

---

GIOVANNI MIGLIARA

---

ALAIN COURVILLE

---

PIERRE BEAULAC

---

DOMINIC BOLDOC



---

GAÉTAN HOULE

# **ANNEXE D**

9176-7392 QUÉBEC INC.  
(la « Société »)

**RÉSOLUTIONS DES ADMINISTRATEURS**

Date : Le 5 fev, 2024

ATTENDU QUE la Société est le commandité de Le Candélia société en commandite (la « **SEC Candélia** »);

**CONVENTION DE RÈGLEMENT**

ATTENDU QUE la SEC Candélia désire conclure une convention de règlement avec Ville de Boucherville, Société en commandite Le Terroir de Boucherville, Société en commandite Le Montbrun, 9161-4206 Québec inc. et 9352-4627 Québec inc. selon les termes, conditions et modalités prévus au projet soumis aux administrateurs pour fins d'approbation (la « **Convention de règlement** »);

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt de SEC Candélia de conclure la Convention de règlement;

IL EST RÉSOLU :

D'APPROUVER le projet de Convention de règlement, tel que rédigé;

DE CONCLURE la Convention de règlement;

D'AUTORISER tout administrateur ou dirigeant de la Société à signer la Convention de règlement pour le compte de la SEC Candélia, substantiellement dans la forme du projet ainsi approuvé par les administrateurs, avec toute modification que son signataire jugera à propos d'approuver, sa signature faisant foi de cette approbation, à signer tout autre document et à poser tout autre geste nécessaire ou utile afin de donner effet à la Convention de règlement, aux transactions qui y sont prévues et aux présentes résolutions.

*[Signature à la page suivante]*

Ces résolutions sont signées par tous les administrateurs de la Société habiles à voter sur celles-ci lors d'une réunion des administrateurs.



---

**JOHN PALUMBO**

# **ANNEXE E**

**9261-4206 QUÉBEC INC.**  
(la « Société »)

**RÉSOLUTIONS DES ADMINISTRATEURS**

Date : Le 5 février 2024

**CONVENTION DE RÈGLEMENT**

ATTENDU QUE la Société désire conclure une convention de règlement avec Ville de Boucherville, Société en commandite Le Terroir de Boucherville, Société en commandite le Montbrun, Le Candélia société en commandite et 9352-4627 Québec inc. selon les termes, conditions et modalités prévus au projet soumis aux administrateurs pour fins d'approbation (la « Convention de règlement »);

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt de la Société de conclure la Convention de règlement;

**IL EST RÉSOLU :**

**D'APPROUVER** le projet de Convention de règlement, tel que rédigé;

**DE CONCLURE** la Convention de règlement;

**D'AUTORISER** Gianni Grilli de la Société à signer la Convention de règlement pour le compte de la Société, substantiellement dans la forme du projet ainsi approuvé par les administrateurs, avec toute modification que son signataire jugera à propos d'approuver, sa signature faisant foi de cette approbation, à signer tout autre document et à poser tout autre geste nécessaire ou utile afin de donner effet à la Convention de règlement, aux transactions qui y sont prévues et aux présentes résolutions.

*[Signatures à la page suivante]*

Ces résolutions sont signées par tous les administrateurs de la Société habiles à voter sur celles-ci lors d'une réunion des administrateurs. Elles peuvent être signées en autant d'exemplaires qu'il est nécessaire lesquels peuvent être transmis séparément (incluant par télécopieur, courriel ou tout autre moyen électronique) et l'ensemble de ces exemplaires constitue un seul et même document.



MARIO GIACCOMO



GIANNI GRILLI

# **ANNEXE F**

9352-4627 QUÉBEC INC.  
(la « Société »)

**RÉSOLUTIONS DES ADMINISTRATEURS**

Date : Le 7 FÉVRIER 2024.

**CONVENTION DE RÈGLEMENT**

ATTENDU QUE la Société désire conclure une convention de règlement avec Ville de Boucherville, Société en commandite Le Terroir de Boucherville, Société en commandite le Montbrun, Le Candélia société en commandite et 9161-4206 Québec inc. selon les termes, conditions et modalités prévus au projet soumis aux administrateurs pour fins d'approbation (la « Convention de règlement »);

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt de la Société de conclure la Convention de règlement;

IL EST RÉSOLU :

D'APPROUVER le projet de Convention de règlement, tel que rédigé;

DE CONCLURE la Convention de règlement;

D'AUTORISER tout administrateur ou dirigeant de la Société à signer la Convention de règlement pour le compte de la Société, substantiellement dans la forme du projet ainsi approuvé par les administrateurs, avec toute modification que son signataire jugera à propos d'approuver, sa signature faisant foi de cette approbation, à signer tout autre document et à poser tout autre geste nécessaire ou utile afin de donner effet à la Convention de règlement, aux transactions qui y sont prévues et aux présentes résolutions.

*[Signature à la page suivante]*

Ces résolutions sont signées par tous les administrateurs de la Société habiles à voter sur celles-ci lors d'une réunion des administrateurs.



---

**ALAIN CORMIER**

# **ANNEXE G**

**Entente de principe pour régler  
le dossier de Cour no 505-17-009691-173  
Ville Boucherville – Sec Terroir, Montbrun et 9161-4206 Québec Inc**

**Secteur B**

L'entièreté du secteur (5 235 000 p<sup>2</sup>) est vendue à titre de zone éco territoire au prix de 4.50 \$/p<sup>2</sup> (**NOTE 1**). Il est entendu que la vente de ce terrain sera irrévocable.

**Secteur A**

Développement de ce secteur selon les paramètres suivants :

- un maximum de 900 logements à une hauteur maximale de 5 étages avec une possibilité de typologies variées pour le résidentiel ;
- un volet commercial et la ville coopérera pour ajouter le zonage industriel léger et institutionnel sur le secteur de +/- 3 934 000 p<sup>2</sup> ;
- la densité de ce secteur doit compenser pour le secteur C et doit faire en sorte que la moyenne des deux secteurs soit d'au moins 30 logements/hectare ;
- les deux sections du secteur en vert pâle sur le plan joint totalisant +/- 1 328 000 p<sup>2</sup> sont vendues à titre de zones éco territoires à 4.50 \$ p<sup>2</sup>. Le nombre de pieds carrés exact ainsi que la localisation vendue dans ces sections sera déterminé à la suite de l'obtention des autorisations du MELCC qui confirmeront la superficie développable de ces sections ;
- les intérêts sur le prix d'acquisition au taux de 5% l'an commenceront à courir dès que la superficie développable de ces sections sera connue et communiquée à la Ville, laquelle s'engage à l'accepter ;
- puisque le moment et la superficie exacte ne peut être établis au moment de la signature de l'entente, les parties acceptent que la Ville doive passer titre selon la superficie à être déterminée par les Vendeurs, et ce, selon les mêmes conditions que la NOTE 1, avec les ajustements nécessaires. À ce titre, le délai de 24 mois pour compléter l'acte de vente commencera à courir à partir de l'avis écrit des Vendeurs à la Ville, lequel précisera la superficie finale. Il est entendu que la vente de la superficie à la ville une fois déterminée sera irrévocable ;

Dans tous les cas, après une période de 2 ans suivant la signature de l'entente, la Ville devra, à la demande des propriétaires, acquérir toute portion supplémentaire du secteur à 4.50 \$ pi<sup>2</sup>, aux mêmes conditions que la NOTE 1, avec les ajustements nécessaires.

**Secteur C**

Développement de ce secteur selon les paramètres suivants :

- un maximum de 150 logements en bungalows plein pied, bungalow jumelés plein pied ou des constructions de deux étages maximum seront permis, soit en fonction d'une densité de 11 logements/hectare sur une proportion de 1 467 770 p<sup>2</sup> ;
- Environ un million de pieds carrés (1 000 000 p<sup>2</sup>) seront vendus aux mêmes conditions que la NOTE 1, avec les ajustements nécessaires. Le nombre de pieds carrés exact ainsi que leur

localisation seront déterminés à la suite de l'obtention des autorisations du MELCC qui confirmeront la superficie développable de ces sections ;

- Malgré ce qui précède, cette superficie devra inclure :

- une portion de terrain située au bout du prolongement de la rue Normandie (qui permettra l'accès à l'ancienne carrière Rive-Sud, soit la bande blanche entre les sous-sections C1 et C2) permettant l'aménagement de vingt places de stationnement à l'entrée de la carrière ;

- une bande tampon de 100 pieds de profondeur entre la rue Montbrun et les zones C1 et C2 ;

- Il est entendu que la vente de toute superficie à la ville une fois déterminée sera irrévocable ;

- Il est entendu que l'accès à la carrière à partir de la rue Montbrun se fera par le prolongement de la rue Normandie. Pour ce faire, il y aura échange de terrains entre les pieds carrés correspondant à l'assiette de rue projetée appartenant à la Ville et le même nombre de pieds carrés au niveau du prolongement de la rue Normandie. Pour cet échange, les pieds carrés échangés auront la même valeur ;

- La bande tampon en façade de la rue Montbrun servira d'écran au développement. Une butte végétalisée avec des arbres y sera aménagée au frais du promoteur.

Dans tous les cas, après une période de 2 ans suivant la signature de l'entente, la Ville devra, à la demande des propriétaires, acquérir toute portion supplémentaire du secteur à 4.50 \$ pi<sup>2</sup>, aux mêmes conditions que la NOTE 1, avec les ajustements nécessaires.

### **Modalités applicables pour l'ensemble de la transaction :**

1. Cette entente de principe sera complétée par une entente de règlement contenant les clauses usuelles. Une seule entente de règlement sera signée pour l'ensemble du projet, cette entente liera toutes les parties. L'entente de règlement devra, dans les meilleurs délais selon les disponibilités de la Cour, être entérinée par un jugement qui constatera également le consentement des parties qui ne sont pas au litige.
2. La Ville participe de bonne foi à toutes les démarches pour l'exécution de l'entente qui sont sous son contrôle mais ne garantit en aucun cas les résultats qui peuvent dépendre des autres instances, en application des lois et règlements.
3. La Ville octroiera une moyenne de 250 permis de construction par année.
4. Aucun travail (bull, coupe d'arbre, etc.) ne sera exécuté sur les terrains avant décembre 2025.
5. Aucun logement abordable, familial ou social ne sera imposé dans les secteurs de développement.
6. Aucun frais de parc ne seront exigés. Les promoteurs pourront faire des parcs dans leurs développements, à leur discrétion.
7. Aucun frais de redevance pour développement ou équivalent (taxe spéciale) ne seront demandés dans les secteurs de développement.

8. La Ville assure sa pleine collaboration dans l'avancement du développement pour les éléments sous sa gouverne et auprès des autres paliers impliqués si requis et conformément aux lois et règlements applicables
9. Les infrastructures sur de Touraine (Secteur A ) seront payées par le promoteur, mais réalisées par la Ville. La Ville débutera le processus (appels d'offres, conception, réalisation, etc.), à la demande des promoteurs. La Ville accepte de rembourser les quotes-parts au promoteur en fonctions des autres usagers qui profiteront des infrastructures financées par les promoteurs s'il y a lieu.
10. Les infrastructures sur de Montbrun (secteur C) seront payées par le promoteur, mais réalisées par la Ville. La Ville débutera le processus (appels d'offres, conception, réalisation, etc.), à la demande des promoteurs. La Ville accepte de rembourser les quotes-parts au promoteur en fonctions des autres usagers qui profiteront des infrastructures financées par les promoteurs s'il y a lieu.
11. La Ville ne sera pas responsable de tout coût supplémentaire ou dommage pouvant résulter de difficultés résultant du développement des secteurs, et ce, à moins d'en être responsable ou de ne pas avoir respecté l'entente.

- NOTE 1 :

Dans les 24 mois du jugement homologuant la transaction, la Ville devra signer l'acte de vente sans autre avis ni délais. La Ville devra alors payer au minimum un cinquième du prix d'achat lors de la signature de l'acte de vente en sus des intérêts applicables au taux de 5% accumulés sur le montant de la vente ci-dessus décrite et les répartitions applicables, le cas échéant. Ce paiement initial devra aussi inclure toute subvention reliée à cette transaction reçue par la Ville a cette date. Par la suite, le solde du prix d'achat sera payable sur cinq ans à concurrence d'un minimum d'un cinquième du solde du prix d'achat par an en sus des intérêts applicables au taux de 5% l'an sur la balance du prix d'achat. Chacun de ces paiements devra aussi inclure toute subvention reliée à cette transaction reçue par la Ville dans l'année précédente. Il est entendu que la Ville pourra acquitter tout solde du prix d'achat en tout temps sans pénalité avant l'échéance.

#### **EN FOI DE QUOI LES PARTIES ONT SIGNÉ :**

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE TERROIR DE BOUCHERVILLE**, représentée aux fins des présentes par **9165-9103 Québec inc.**, son seul commandité

---

Par : Michel Bolduc, personne dûment autorisée tel qu'il le déclare

**SOCIÉTÉ EN COMMANDITE LE MONTBRUN**, représentée aux fins des présentes par **9165-9103 Québec inc.**, son seul commandité

---

Par : Michel Bolduc, personne dûment autorisée tel qu'il le déclare

**LE CANDÉLIA SOCIÉTÉ EN COMMANDITE**, représentée aux fins des présentes  
par **9176-7392 Québec inc.**, son seul commandité

---

Par : John Palumbo, personne dûment autorisée tel qu'il le déclare

**9161-4206 Québec inc.**

---

Par : Gianni Grilli, personne dûment autorisée tel qu'il le déclare

**9352-4627 Québec inc.**

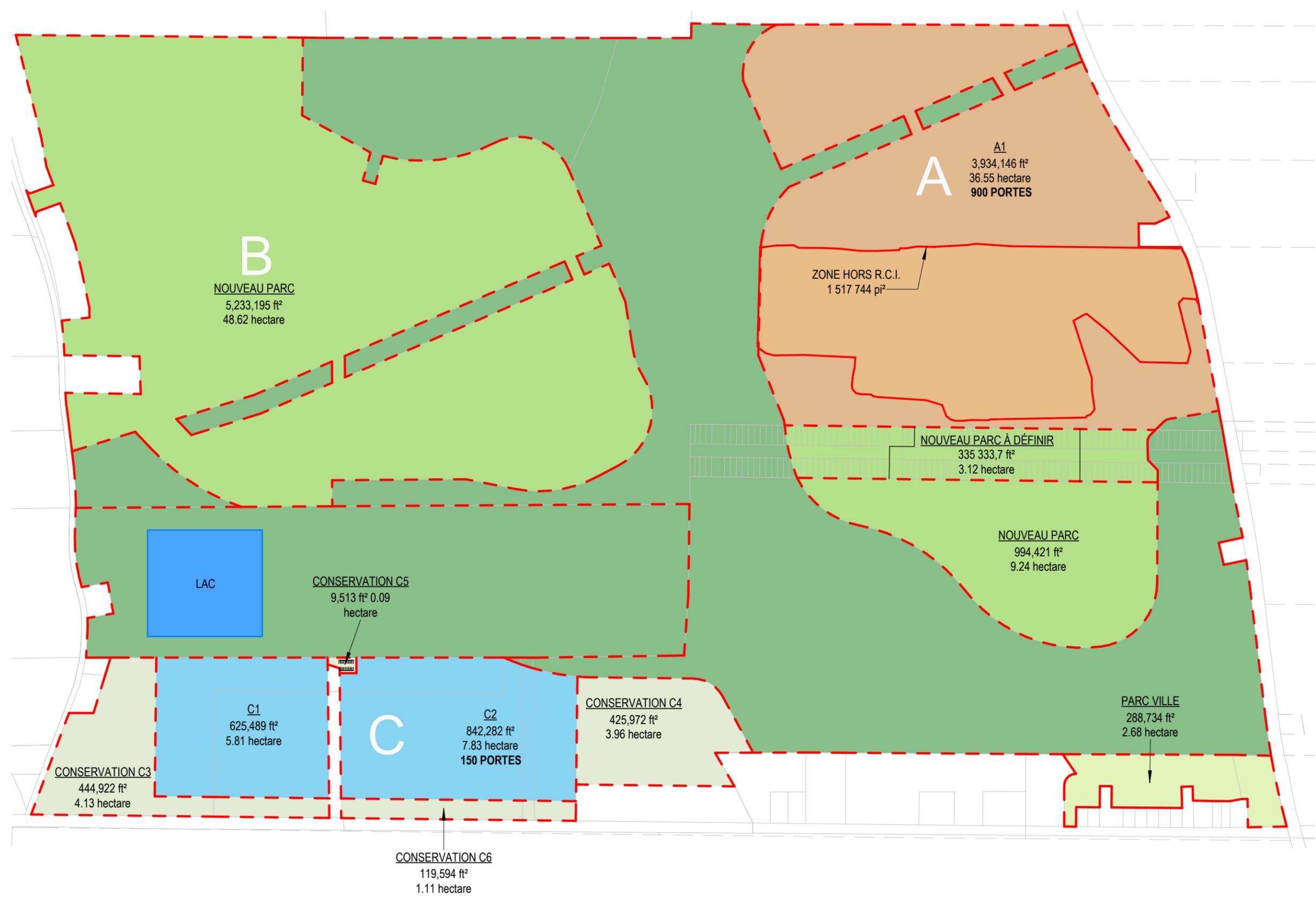
---

Par : Alain Cormier, personne dûment autorisée tel qu'il le déclare

**VILLE DE BOUCHERVILLE**

---

Par : Roger Maisonneuve, Directeur général  
Personne dûment autorisée par le conseil de Ville, tel qu'il le déclare



Format papier - ANSIB | Date Impression: 2023-12-08 11:15:13 | Fichier: C:\Revit\2023-000 Terroir\_E-Lavoie.rvt

# **ANNEXE H**



**Annexe A**  
**Plan de zonage**

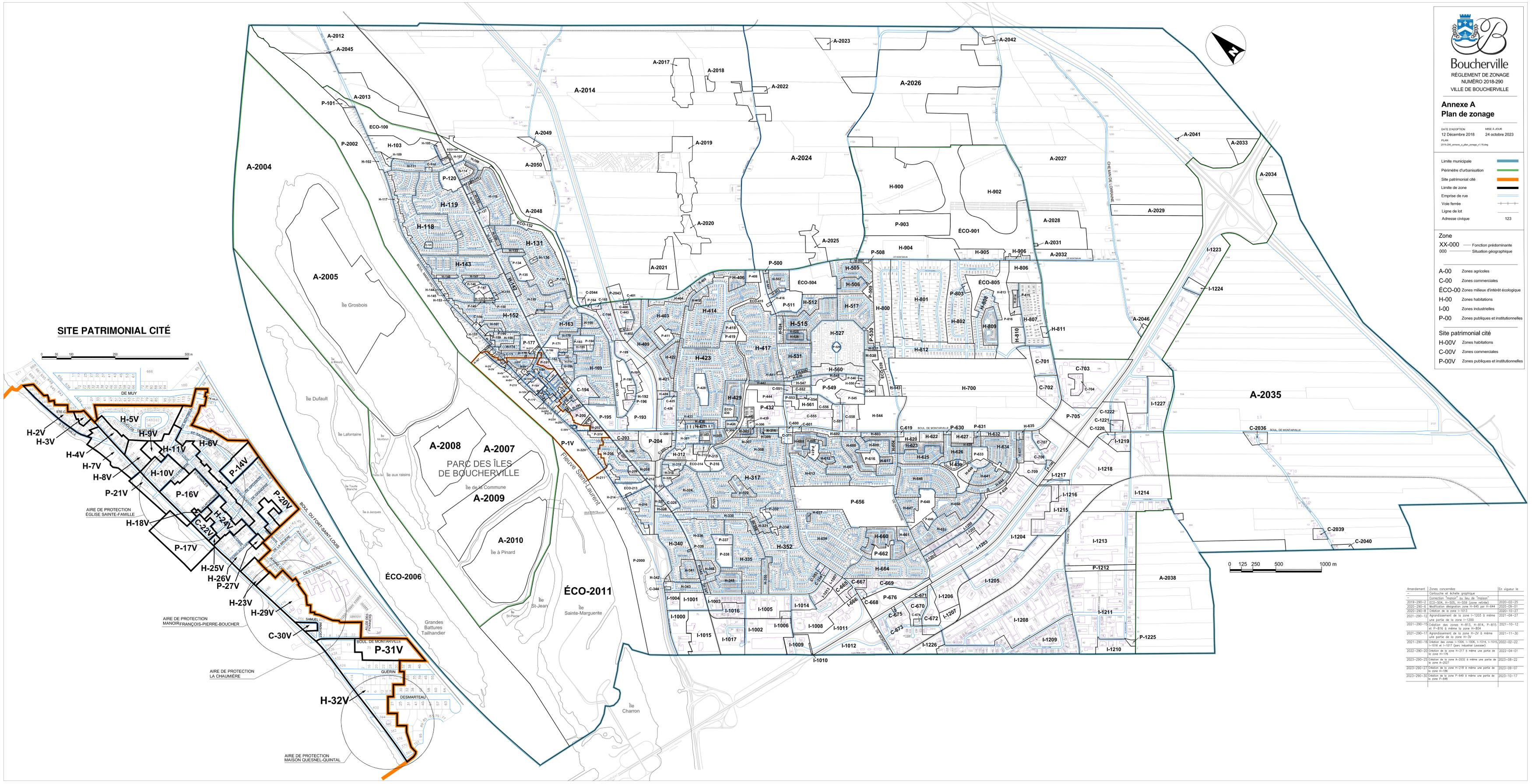
DATE D'ADOPTION: 12 Décembre 2018  
MISE À JOUR: 24 octobre 2023  
PLAN: 2018-290-Annexe A-Plan\_Zonage\_V130.jpg

- Limite municipale
- Périmètre d'urbanisation
- Site patrimonial cité
- Limite de zone
- Emprise de rue
- Voie ferrée
- Ligne de lot
- Adresse civique

**Zone**  
XX-000 Fonction prédominante  
000 Situation géographique

- A-00 Zones agricoles
- C-00 Zones commerciales
- ÉCO-00 Zones milieux d'intérêt écologique
- H-00 Zones habitations
- I-00 Zones industrielles
- P-00 Zones publiques et institutionnelles

- Site patrimonial cité**
- H-00V Zones habitations
  - C-00V Zones commerciales
  - P-00V Zones publiques et institutionnelles



Année	Amendement	Zones concernées	En vigueur le
2018-290-2	Correction "monop" au lieu de "monop"		2018-03-25
2018-290-3	Correction "monop" au lieu de "monop"		2018-03-25
2023-290-6	Modification désignation zone H-645 par H-644		2023-09-01
2020-290-8	Création de la zone I-1013		2020-10-27
2021-290-12	Agrandissement de la zone I-1203 à même une partie de la zone I-1200		2021-03-27
2021-290-15	Création des zones H-813, H-814, P-815 et P-816 à même la zone H-804		2021-10-12
2021-290-16	Agrandissement de la zone H-2V à même une partie de la zone H-31		2021-11-30
2021-290-18	Création des zones I-1004, I-1006, I-1014, I-1015, I-1016 et I-1017 (sans industrial Lawson)		2022-02-22
2023-290-20	Création de la zone H-317 à même une partie de la zone H-176		2023-04-01
2023-290-25	Création de la zone A-2032 à même une partie de la zone H-202		2023-05-22
2023-290-27	Création de la zone H-218 à même une partie de la zone H-106		2023-09-07
2023-290-30	Création de la zone P-646 à même une partie de la zone P-648		2023-10-17

## ANNEXE 2

SECTEUR B	
Terrain en pi <sup>2</sup>	5235000
\$/pi <sup>2</sup> (incluant taxes nettes)	4,72 \$

SECTEUR A	
Terrain en pi <sup>2</sup>	1328000
\$/pi <sup>2</sup> (incluant taxes nettes)	4,72 \$

SECTEUR C	
Terrain en pi <sup>2</sup>	1000000
\$/pi <sup>2</sup> (incluant taxes nettes)	4,72 \$

		<b>24 729 485,63 \$</b>	<b>SOLDE</b>	<b>6 273 306,00 \$</b>	<b>SOLDE</b>	<b>4 723 875,00 \$</b>	<b>SOLDE</b>
	Prix de base						
	1er paiement	4 945 897,13 \$		1 254 661,20 \$		944 775,00 \$	
2024	Intérêt (12 mois)	1 236 474,28 \$	25 965 959,91 \$	313 665,30 \$	6 586 971,30 \$	236 193,75 \$	4 960 068,75 \$
2025	Intérêt (12 mois)	1 236 474,28 \$	27 202 434,19 \$	313 665,30 \$	6 900 636,60 \$	236 193,75 \$	5 196 262,50 \$
2026	Total	7 418 845,69 \$	19 783 588,50 \$	1 881 991,80 \$	5 018 644,80 \$	1 417 162,50 \$	3 779 100,00 \$
	2e paiement (1/5)	3 956 717,70 \$		1 003 728,96 \$		755 820,00 \$	
	Intérêt (12 mois)	989 179,43 \$		250 932,24 \$		188 955,00 \$	
2027	Total	4 945 897,13 \$	15 826 870,80 \$	1 254 661,20 \$	4 014 915,84 \$	944 775,00 \$	3 023 280,00 \$
	3e paiement (1/5)	3 956 717,70 \$		1 003 728,96 \$		755 820,00 \$	
	Intérêt (12 mois)	791 343,54 \$		200 745,79 \$		151 164,00 \$	
2028	Total	4 748 061,24 \$	11 870 153,10 \$	1 204 474,75 \$	3 011 186,88 \$	906 984,00 \$	2 267 460,00 \$
	4e paiement (1/5)	3 956 717,70 \$		1 003 728,96 \$		755 820,00 \$	
	Intérêt (12 mois)	593 507,66 \$		150 559,34 \$		113 373,00 \$	
2029	Total	4 550 225,36 \$	7 913 435,40 \$	1 154 288,30 \$	2 007 457,92 \$	869 193,00 \$	1 511 640,00 \$
	5e paiement (1/5)	3 956 717,70 \$		1 003 728,96 \$		755 820,00 \$	
	Intérêt (12 mois)	395 671,77 \$		100 372,90 \$		75 582,00 \$	
2030	Total	4 352 389,47 \$	3 956 717,70 \$	1 104 101,86 \$	1 003 728,96 \$	831 402,00 \$	755 820,00 \$
	6e paiement (1/5)	3 956 717,70 \$		1 003 728,96 \$		755 820,00 \$	
	Intérêt (12 mois)	197 835,89 \$		50 186,45 \$		37 791,00 \$	
2031	Total	4 154 553,59 \$	- \$	1 053 915,41 \$	- \$	793 611,00 \$	- \$
	Total intérêts	5 440 486,84 \$		1 380 127,32 \$		1 039 252,50 \$	
	<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>30 169 972,46 \$</b>		<b>7 653 433,32 \$</b>		<b>5 763 127,50 \$</b>	

<b>SOUS-TOTAL (secteurs A+B+C)</b>	<b>43 586 533,28 \$</b>
Contingences et frais	13 466,72 \$

---

**GRAND TOTAL    43 600 000,00 \$**