CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC THÉRÈSE – DE BLAINVILLE
VILLE DE LORRAINE

RÈGLEMENT D'EMPRUNT B-302

Règlement d'emprunt numéro B-302 décrétant un emprunt de 1 530 000 $ pour des dépenses visant l'acquisition d'un terrain à titre de parcs et espaces verts

---

CONSIDÉRANT qu'il est prévu effectuer l'acquisition d'un terrain vacant en vue de le conserver à titre de parcs et espaces verts tout en y aménageant des sentiers pour préserver cet espace naturel et en favoriser l'accès aux citoyens dans une vision écoresponsable;

CONSIDÉRANT que le coût d'acquisitions du terrain tel que reflété à la promesse d'achat se chiffre à un montant de 1 500 000 $, plus les frais de notaire, d'arpenteurs, aménagements et autres frais;

CONSIDÉRANT que la Ville entend affecter 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 de la dépense par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) dans le cadre du Programme de la Trame verte et bleue;

CONSIDÉRANT que la Ville souhaite procéder un emprunt pour financer ledit projet;

CONSIDÉRANT que, conformément à l'article 555 de la *Loi sur les cités et villes*, l'approbation des personnes habiles à voter et du ministre des Affaires municipales et de l'Habitation sont requises;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance ordinaire tenue en date du 12 avril 2022 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance et qu'ils portent le numéro de résolution 2022-04-57;

PAR CONSÉQUENT, le Conseil décrète ce qui suit :

ARTICLE 1. DESCRIPTION DE LA DÉPENSE

Le présent règlement a pour objet de permettre des dépenses en vue de l'acquisition d'un terrain vacant, soit le lot réservé 6 426 906, partie du lot actuel 5 537 132, au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Terrebonne, situé dans la forêt du Grand Coteau de Lorraine. En plus du coût d'acquisition au montant de 1 500 000 $, la Ville devra payer les frais des professionnels liés à la transaction (notaire, arpenteurs, lotissement) ainsi que d'autres frais afférents.

Le détail des dépenses, des frais et des frais de financement est résumé à l'Annexe A.

ARTICLE 2. DÉPENSE

La Ville est autorisée à effectuer ladite dépense au montant de 1 530 000 $.

ARTICLE 3. EMPRUNT

Afin d'acquitter les dépenses prévues au présent règlement, la Ville est autorisée à emprunter une somme totale n'excédant pas 1 530 000 $ sur une période de 30 ans.

ARTICLE 4. COMPENSATION POUR UN MONTANT ÉGAL

Afin de pourvoir aux dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt, il est par le présent règlement exigé et il sera prélevé, annuellement durant le terme de l'emprunt, de chaque propriétaire d'un immeuble imposable situé sur le territoire de la Ville de Lorraine, une compensation pour chaque immeuble imposable dont il est propriétaire.

Le montant de cette compensation sera établi annuellement en divisant les dépenses engagées relativement aux intérêts et au remboursement en capital des échéances annuelles de l'emprunt par le nombre d'immeubles imposables dont les propriétaires sont assujettis au paiement de cette compensation.

Coût attribuable aux immeubles non imposables

Dans le cas des immeubles non imposables, le coût attribué à ces immeubles sera à la charge de tous les immeubles imposables situés sur le territoire de la Ville conformément au paragraphe précédent.

ARTICLE 5. RÉAFFECTATION DE SOMMES

S'il advenait que l'une ou l'autre des affectations autorisées par le présent règlement soit plus élevée que le montant effectivement dépensé en regard avec cette affectation, le conseil de la Ville 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.

ARTICLE 6. AFFECTATION D'UNE CONTRIBUTION OU D'UNE SUBVENTION

Le conseil de la Ville 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 de la Ville affecte également, 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.

Notamment, la Ville entend affecter 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 de la dépense par la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) dans le cadre du Programme de la Trame verte et bleue, tel que détaillé à sa demande de subvention soumis ci-joint comme étant l'Annexe B.

ARTICLE 7. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

M. Jean Comtois Maire	Me Annie Chagnon Greffière

CERTIFICAT ATTESTANT LA DATE DE CHACUNE DES APPROBATIONS REQUISES (article 357 L.C.V.)

Avis de motion et dépôt du projet de règlement :	12 avril 2022 (2022-04-57)
Adoption du règlement :	10 mai 2022 (2022-05-86)
Tenue du registre référendaire :	17 mai 2022 (de 9 h à 19 h)
Dépôt du certificat :	17 mai 2022
Approbation du MAMH :	
Entrée en vigueur:	

M. Jean Comtois Maire	Me Annie Chagnon Greffière

ANNEXE A

RÈGLEMENT D'EMPRUNT
VILLE DE LORRAINE

Règlement B-302
Acquisition d'un terrain à titre de parc et espaces verts
Lot #6 426 906

				$
1-	***COÛTS DIRECTS***			
	(excluant les taxes, sauf mention contraire):			
	Coûts des travaux à contrat			
	Sommes déboursées à ce jour			
	Coûts des travaux en régie, excl. salaires			
	Frais de laboratoire (contr. qualitatif), excl. rech. en eau			
	Autres coûts directs taxables	*Coordination et Relation avec les citoyens*		
	A- Sous-total des coûts directs taxables ***(excl. taxes)***			
	B - Total des coûts directs taxables (incl. Taxes)			
	Salaires bruts et avantages sociaux (non taxables)			
	Acquisition de terrains et de servitudes (non taxables)			1 403 262,76 $
	Autres coûts directs non taxables	*Montant versé pour dommage*		96 737,24 $
	C - Total des coûts directs non taxables			1 500 000,00 $
	D - TOTAL DES «COÛTS DIRECTS» (1B+1C)			**1 500 000,00 $**
	(incluant taxes, lorsqu'applicables)			
2-	***FRAIS INCIDENTS***			
	(excluant les taxes, sauf mention contraire):			
	Honoraires professionnels (incluant plan et devis et surveillance des travaux)		*10%*	
	Frais d'arpentage, excl. de chantier			8 399,00 $
	Frais de publication d'avis			
	Autres frais incidents taxables	*Notaire*	*10%*	2 141,75 $
	A- Sous-total des frais incidents taxables ***(excl. taxes)***			10 540,75 $
	B - Total des frais incidents taxables (incl. taxes)			**12 119,23 $**
	Salaires bruts et avantages sociaux (non taxables)			
	Autres frais incidents non taxables			
	C- Total des frais incidents non taxables			
	D - TOTAL DES «FRAIS INCIDENTS» (2B+2C):			**12 119,23 $**
	(incluant taxes, lorsqu'applicables)			
3-	***AUTRES COÛTS***			
	Frais de financement temporaire et frais d'émisssion dette long terme (non taxables)		*3%*	17 200,00 $
	Autres coûts non taxables			
	C- Total des autres coûts non taxables			17 200,00 $
	D - TOTAL DES «AUTRES COÛTS» (3B+3C):			**17 200,00 $**
	(incluant taxes, lorsqu'applicables)			
	Total des dépenses faisant l'objet du règlement B-261			
	(1D+2D+3D):			**1 529 319,23 $**
	Sommes à prévoir au règlement d'emprunt			**1 530 000,00 $**

ANNEXE B

DEMANDE DE FINANCEMENT

PROGRAMME D'AIDE FINANCIÈRE POUR LES PROJETS CONTRIBUANT À LA MISE EN PLACE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN, PHASE 2

SECTION 1 Renseignements généraux

Identification du projet

Titre du projet : Projet d'acquisition du lot réservé 6 426 906, partie du lot actuel 5 537 132, dans la forêt du Grand Coteau de Lorraine

Identification de l'organisme admissible

Nom : Ville de Lorraine

Adresse (Nº et rue) : 33, boulevard De Gaulle

Ville : Lorraine

Code postal : J6Z 3W9

Téléphone : (450) 621-8550

Type : Municipalité locale ou régionale de comté

Nom de la municipalité : Ville de Lorraine

Adresse (Nº et rue) : 33, boulevard De Gaulle

Code postal : J6Z 3W9

Identification du responsable du projet

Prénom, Nom : Louis Tremblay

Fonction : Directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement

Téléphone : (450) 621-8550 poste 247

Courriel : louis.tremblay@ville.lorraine.qc.ca

Identification du/des représentants de l'organisme admissible autorisé(s) à signer la convention

Prénom, Nom : Louis Tremblay et Christian Schryburt

Fonction : Respectivement directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement et directeur général

Résolution municipale à joindre à la demande de financement

L'ensemble des engagements requis par résolution pour cette demande de financement est présenté en annexe.

Joindre une résolution :

- Autorisant la présentation de la demande de financement.
- Désignant la personne autorisée à agir au nom de la municipalité pour ce projet.
- Désignant la/les personne(s) autorisée(s) à signer la convention au nom de la municipalité pour ce projet.

Numéro du fichier : Reso_2021-12-275

SECTION 2 Description sommaire du projet

Type de projet

Acquisition

Si autres, précisez : Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Pour les sentiers cyclables, indiquez l'axe et le segment :Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Résumé et objectifs du projet (maximum 500 mots)

Acquérir une portion de terrain boisé et naturel représentant une superficie de 75 259 mètres carrés appartenant à une compagnie privée et joindre cette nouvelle superficie à la Forêt du Grand Coteau de Lorraine. Cette forêt mature représente un important écosystème naturel et protégé incluant le ruisseau Dominique-Juteau, un îlot de biodiversité dans une région fortement urbanisée. Le lot concerné par le projet d'acquisition est zoné « récréation et conservation » et est touché par des zones de contraintes relatives à la prévention des glissements de terrain de type NA1, tel que décrété par le gouvernement provincial. Les risques de glissements de terrain dans le secteur seront réduits grâce à un projet de stabilisation du ruisseau Dominique-Juteau, lequel sera réalisé en 2022 en partenariat avec le ministère de la Sécurité publique.

Décrire comment le projet s'insère dans une planification à l'échelle du territoire (maximum 500 mots)

Exemple : Plan métropolitain d'aménagement et de développement, Schéma d'aménagement et de développement, Plan d'urbanisme, Plan régional des milieux humides et hydriques, Réseau vélo métropolitain, Plan de conservation des milieux naturels, Plan de reboisement, Plan directeur, etc.

Ce projet répond aux orientations d'aménagement énoncés au plan d'urbanisme que sont la protection des écosystèmes et des zones sensibles de la forêt du Grand Coteau. Ce projet d'acquisition s'inscrit également dans le plan d'action de la Ville de Lorraine, adopté par le conseil municipal en 2016, intitulé : « Plan durable de protection et de mise en valeur de la forêt du Grand Coteau de Lorraine ». Enfin, ce secteur de la forêt du Grand Coteau a été identifié comme un des noyaux essentiels au maintien de la connectivité écologique régionale dans le cadre du projet de Corridor forestier du Grand Coteau (projet de corridor forestier / écologique sur la couronne nord montréalaise).

Pièce à joindre à la demande de financement

☒ Document(s) de planification – Plan d'urbanisme de la Ville de Lorraine. Plan durable de protection et de mise en valeur de la forêt du Grand Coteau de Lorraine. Carte des zones d'intervention prioritaire pour optimiser la connectivité au sein du Corridor forestier du Grand Coteau. Fiche de connectivité de la zone d'intervention propritaire no 5 (Lorraine, Blainville) du Corridor forestier du Grand Coteau.

Nom du/des fichier(s) : Dans l'ordre : PlanUrb_2010-07-13 ; Rap_PDPMV_FGC_Public_2016-02-22 ; CarteGenerale_connectivité ; Fiche-connectivité-#5_Lorraine_Blainville_vf

SECTION 3 Description du site visé par le projet

Localisation

Lot(s) et subdivision(s) Propriété municipale

numéro de lot réservé 6 426 906, partie du lot existant 5 537 132 ☐ Oui ☒ Non, identifier le propriétaire : 2646-8926 QUEBEC INC.

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. ☐ Oui ☐ Non, identifier le propriétaire Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. ☐ Oui ☐ Non, identifier le propriétaire Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. ☐ Oui ☐ Non, identifier le propriétaire Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. ☐ Oui ☐ Non, identifier le propriétaire Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

(Si requis, joindre la liste des lots supplémentaires)

Superficie visée par le projet : 66 862 m^2 ou Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. ha

Zonage - Description des usages et normes (maximum 250 mots)

Zone R-118 : Récréation et conservation. L'affectation Récréation et conservation ne permet que la récréation extensive et les activités d'observation de la nature.

Milieu naturel – Description (maximum 500 mots)

Exemple : Unité homogène de végétation, peuplement forestier mature, écosystème forestier exceptionnel, habitat essentiel d'une espèce en péril (Loi sur les espèces en péril), espèces faunique et floristique à statut précaire, milieux humide et hydrique (littoral et plaines inondables), espèce exotique envahissante, zone de glissement de terrain, etc.

La partie de la forêt du Grand Coteau qui est visée par le présent projet n'a jamais fait l'objet de coupes forestières ou de grande perturbation anthropique, à notre connaissance, ce qui en fait un écosystème très bien préservé et représentatif des peuplements qui occupaient historiquement le Grand Coteau. On y retrouve une érablière à sucre mixte à feuillus tolérants mature. La forêt est traversée du nord au sud par le ruisseau Dominique-Juteau, lequel s'écoule au fond d'un ravin profond de plusieurs mètres dont les parois sont couvertes de peuplements mixtes.

Milieu humain – Description (maximum 500 mots)

Exemple : Milieu bâti, bâtiment patrimonial, aménagement et équipement, aménagement informel, service public, perturbation anthropique, contamination, etc.

La partie de la forêt du Grand Coteau de Lorraine qui est visée par le présent projet est délimitée à l'ouest et au sud par des lots forestiers. À l'est, le lot est bordé par le ruisseau Dominique-Juteau et son ravin. Au nord, le site sera éventuellement délimité par un projet de développement résidentiel, c'est-à-dire la phase 3 du projet des châteaux de Brisach (la boucle du chemin de Brisach sera complétée).

À part le réseau de sentiers qui la traverse et un projet de stabilisation des sols dans le ruisseau Dominique-Juteau, la forêt du Grand Coteau de Lorraine n'est pas affectée par des perturbations anthropiques. Par ailleurs, les superficies déboisées pour réaliser l'enrochement du ruisseau seront revégétalisées avec des espèces reflétant le peuplement forestier.

Pièces à joindre à la demande de financement

☒ Plan de localisation daté et signé localisant les limites et numéro du/des lot(s) et la limite du projet

Nom du fichier : CarteLocalisation_ProjetAcquisition_2021-05-27.pdf

☒ Titres de propriété (identifier la pièce jointe par le numéro de lot)

SECTION 3 Description du site visé par le projet

Nom du fichier : 5537135_RoleTx_2021-05-27.pdf

☐ Pour les propriétés autres que municipales, joindre :

- Un bail emphytéotique;
- Une servitude ou un autre droit réel en faveur d'une municipalité pour une période d'au moins 40 ans;
- Une entente pour une propriété du gouvernement fédéral ou provincial, dans la mesure où une entente avec la municipalité le permet.

Nom du fichier : Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

☒ Plan de zonage - Nom du fichier : Plan_Zonage_URB-03-07.pdf

☒ Grille des usages et normes - Nom du fichier : GrilleZonage_R-118.pdf

☒ Rapport de caractérisation des milieux naturels (milieux humides, hydriques et terrestres) :

- Unités homogènes de végétation ainsi que les milieux humides et hydriques
- Composition floristique des strates arborescentes, arbustives et herbacées (espèces dominantes et codominantes);
- Pourcentage de recouvrement des strates arborescentes, arbustives et herbacées;
- Présence d'espèces menacées, vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées;
- Présence d'espèces exotiques envahissantes.

Nom du fichier : RapCaractEco_GrCoteauSecteurNO+_Biofilia_2008-09

☒ Cartographie détaillée des milieux naturel et humain :

- Unités homogènes de végétation ainsi que les milieux humides et hydriques;
- Espèces menacées, vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées;
- Espèces exotiques envahissantes;
- Milieu humain.

Nom du fichier : RapCaractEco_GrCoteauSecteurNO+_Biofilia_2008-09

☐ Étude environnementale de site – Phase 1 *(si requis)*

Nom du fichier : Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

☐ Étude environnementale de site – Phase 2, Caractérisation environnementale *(si contamination potentielle)*

Nom du fichier : Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

SECTION 4 Description du milieu adjacent au projet

Milieu naturel – Description (maximum 500 mots)

Exemple : Aires protégées ou autres milieux naturels visés par des initiatives de conservation, bois et corridors forestiers métropolitains ou autres corridors de connectivité, milieux naturels d'intérêt, milieux humide et hydrique (littoral et plaines inondables), zone de glissement de terrain, etc.

La forêt du Grand Coteau (FGC) est un écosystème forestier qui s'étend sur une bonne partie de la couronne nord, sur l'unité physiographique du Grand Coteau. Le Grand Coteau est un dépôt d'exondation surélevé, constitué de sable en surface et d'argile en profondeur, entaillé par le ravinement du réseau hydrographique. La forêt du Grand Coteau est aujourd'hui morcelée en raison du développement urbain intensif. C'est une forêt mature composée d'érablières à sucre, d'érablières rouges et de peuplements mixtes. On y retrouve également, ça et là, de nombreux pins blancs et pruches matures.

Les profonds ravins qui entaillent le Grand Coteau et la nature sableuse des sols a préservé le Grand Coteau de l'agriculture et du développement, au fil des dernières décennies, en plusieurs endroits, d'où le développement récent du projet de Corridor forestier du Grand Coteau dans la région dont l'objectif est de planifier la conservation d'une trame verte, face à la pression du développement.

Milieu humain– Description (maximum 500 mots)

Exemple : Bâtiments et ensembles patrimoniaux, paysage, réseaux récréotouristiques, milieu bâti, zone agricole, périmètre métropolitain, etc.

La forêt du Grand Coteau de Lorraine est délimitée à l'est par les développements résidentiels de Lorraine, à l'ouest par une ligne de transport d'énergie haute tension et les développements résidentiels du Domaine Fontainebleau de Blainville, ainsi que des terrains privés de Rosemère. Elle est limitée, au sud par l'autoroute 640 et au nord par le rang St-François à Blainville.

Accessibilité – Description (maximum 500 mots)

Exemple : Réseau routier, transport en commun, transport actif (sentiers cyclable et pédestre), etc.

La partie de lot visée par le présent projet est accessible par des sentiers pédestres informels.

Pièce à joindre à la demande de financement

☒ Plan localisant les éléments décrits à la section 4 – Description du milieu adjacent au projet

Nom du fichier : CarteLocalisation_ProjetAcquisition_2021-05-27.pdf

SECTION 5 Montage financier	
Coût total du projet	1 413 803,51 **$**
Dépenses admissibles	1 257 234,89 **$**
Contribution municipale *(montant minimal équivalent au tiers des dépenses admissibles)*	419 078,30 $
Contribution demandée à la Communauté *(montant maximum équivalent aux deux tiers des dépenses admissibles)*	838 156,59 **$**
Autres sources de financement Nom du programme : Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. Financement confirmé ☐ Oui ☐ Non	0 $

Résolution municipale à joindre à la demande de financement *L'ensemble des engagements requis par résolution pour cette demande de financement est présenté en annexe.*
Joindre une résolution municipale confirmant son engagement à assumer sa part d'investissement au projet. Nom du fichier : Reso_2021-12-275

SECTION 6 Estimation détaillée des coûts

Note : Les honoraires professionnels et services techniques, autres que le personnel de l'organisme admissible, ne doivent pas être supérieurs à 20 % du total des coûts admissibles. L'estimation détaillée peut être soumise en pièce jointe. Si tel est le cas, indiquer le nom de la pièce jointe.

Activité	Honoraires professionnels	Travaux
Acquisition du terrain selon l'évaluation de la juste valeur marchande de la firme Bourassa Jodoin, taxes nettes incluses.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. $	1 403 262,76$
Frais d'arpentage, selon l'offre de service de la firme Cusson-Létourneau, taxes nettes incluses. Attention, il faut calculer uniquement le tiers de l'offre de service pour les frais d'arpentage et de bornage, puisque l'offre concerne trois lots et ne s'applique à un seul. Par ailleurs, la partie « opération cadastrale » de l'offre de service n'est pas requise, donc exclue du calcul.	8 399 $	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.$
Frais de notaire, selon l'offre de service de Me Gougeon, taxes nettes incluses.	2 141,75 $	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.$
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. $	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.$
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. $	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.$
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. $	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.$
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. $	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.$
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. $	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.$
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. $	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.$
Dépenses admissibles	**10 540,75 $**	**1 246 694,14 $**
Pourcentage	**1 %**	**99 %**

Nom de la pièce jointe *(si requis)* : Rapport d'évaluation de la juste valeur marchande par la firme Raymond-Joyal : « Rap_EvalJVM_R+J_Lot5537132Pte_2021-11-15.pdf ». Offre de service de la firme Cusson-Létourneau pour les opérations d'arpentage : « OffSer_CusLetourneau_2022-02-14.pdf ». Offre de service de Me Gougeon pour les frais de notaire : « OffSer_MeGougeon_2021-12-07.pdf ».

SECTION 7 Description des activités et calendrier détaillé de réalisation

Note le calendrier détaillé peut être soumis en pièce jointe. Si tel est le cas, indiquer le nom de la pièce jointe.

Activité	Début	Fin
Négociation avec le propriétaire du terrain	Juin 2021	Janvier 2022
Signature de la promesse d'achat par les deux parties	Février 2022	Février 2022
Lotissement et cadastre (les lots issus de la sibdivision du lot 5 537 132 sont déjà réservés au cadastre)	Mai 2022	Août 2022
Acte notarié et acquisition finale (l'offre d'achat est conditionnelle à l'obtention de la subvention de la Trame verte et bleue)	Mars 2022	Mai 2022
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Nom de la pièce jointe *(si requis)* : Une offre d'achat et une quittance ont été signées par la Ville de Lorraine et le propriétaire du lot 5 537 132 en février 2022 : « QuittancePromesAchat_Reso2022-02-029_2022-02-10.pdf » . La résolution du Conseil municipal no 2022-02-029 autorisant la démarche et ses signataires et incluse à la fin du document.

SECTION 8 Projet d'acquisition

Note : *Pour les autres types de projets, passez à la section 9*

Mode d'acquisition du terrain :

- ☐ Donation : Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. $
- ☐ Ventre de gré à gré : Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte. $
- ☒ Expropriation : 1 500 000 (montant de la quittance) $ *Montant de l'indemnité d'expropriation*

Évaluation municipale, tel qu'inscrit au rôle foncier : Le lot 5 537 132 complet une valeur de 2 821 900$ au rôle de taxation, ce qui inclut la partie vouée au développement immobilier et la partie zonée conservation. $

Évaluation de la juste valeur marchande effectuée par un évaluateur agréé indépendant : 1 340 000 $ pour une superficie totale de 75 259 m2 ou 17,76$\m2 $

Nom de l'évaluateur agréé et titre : Bourassa Jodoin

Date du rapport : Évaluation en date du 3 mars 2022

Moyens prévus pour assurer la conservation du site à des fins écologiques (maximum 250 mots)

Exemple : Servitude de conservation, demande de reconnaissance d'un statut de réserve naturelle, etc.

Zonage de conservation déjà en place.

Plan de protection et de mise en valeur de la forêt du Grand Coteau de Lorraine, fourni en pièce jointe de la présente demande.

Le lot réservé 6 426 906 sera inscrit au Répertoire métropolitain des initiatives municipales de conservation de la CMM.

Pièces à joindre à la demande de financement

☒ Selon le mode d'acquisition : Promesse de donation, offre d'achat ou promesse de vente dûment signée par les parties, avis d'expropriation - Nom du fichier : QuittancePromesAchat_Reso2022-02-029_2022-02-10.pdf

☒ Évaluation municipale - Nom du fichier : FichePropriete_RoleTx_2021-05-27.pdf

☒ Rapport d'évaluation foncière effectuée par un évaluateur agréé indépendant

Nom du fichier : L'évaluation indépendante sera fournie par la CMM. Nous joignons tout de même l'évaluation foncière JVM de la firme Raymond-Joyal commandée par le propriétaire : « Rap_EvalJVM_R+J_Lot5537132Pte_2021-11-15.pdf »

☐ Rapport d'examen des titres de propriété - Nom du fichier : Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

☒ Document assurant la conservation à des fins écologiques des espaces boisés du terrain visé par le projet : servitude de conservation, copie de la demande de reconnaissance d'un statut de réserve naturelle, etc.

Nom du fichier : Plan de zonage et grille de zonage : « Plan_Zonage_URB-03-07.pdf » et « GrilleZonage_R-118.pdf »

☒ Résolution de la municipalité confirmant son engagement :

- à devenir propriétaire du terrain acquis en totalité ou copropriétaire indivis avec un organisme admissible et
- à assumer un suivi de conservation à des fins écologiques des milieux naturels visés par le projet par des mesures appropriées. *L'ensemble des engagements requis par résolution pour cette demande de financement est présenté en annexe.*

Nom du fichier : Reso_2021-12-275.pdf

SECTION 9 Autres types de projets

Présentation du projet, des potentiels et des contraintes du site (maximum 500 mots)

Exemple : Nombre et type d'aménagements prévus, contraintes de réalisation, superficie des empiètements prévus dans les milieux humides, hydriques et boisés, utilisation d'espèces floristiques indigènes, éléments d'intérêt, contamination et capacité portante des sols, problèmes de desserte en infrastructure d'égouts et d'aqueducs, problèmes d'accessibilité et d'enclavement, servitudes et emprises d'utilités publiques et d'infrastructures majeures telles que les lignes électriques, les gazoducs, les voies ferrées, etc.

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Capacité d'accueil et public cible (maximum 100 mots)

Exemple : Capacité d'accueil, accessibilité universelle, périodes de l'année où le site est accessible, gratuité ou tarification unique, public cible (population locale, régionale, touristes, écoles, groupes d'âge, etc.), etc.

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Permis et autorisation requis pour le projet *(cocher les cases applicables)*

- ☐ Déclaration de conformité, certificat d'autorisation ou avis de non-assujettissement en vertu de l'article 22 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c.Q-2);
- ☐ Autorisation en vertu de l'article 128.7 de la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune* (RLRQ, c.C-61.1);
- ☐ Autorisation conformément à l'alinéa 34.4(2)(b) et/ou 35(2)(b) du Règlement de la *Loi sur les pêches* (L.R.C. (1985), ch. F-14).
- ☐ Autorisation pour les activités à des fins de gestions de la flore ou de la faune;
- ☐ Autorisation en vertu de l'article 32 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c.Q-2);
- ☐ Autorisation en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c.P-41.1);
- ☐ Autre *(spécifier) :* Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Préciser le(s) moyens(s) permettant d'assurer la pérennité des investissements et l'intégrité écologique du milieu naturel dans un contexte d'accessibilité et de mise en valeur (maximum 100 mots)

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Pièces à joindre à la demande de financement

- ☐ Plan concept et esquisse détaillée du projet et, si disponibles, les plans et devis d'exécution;

  Nom du fichier : Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- ☐ Attestation de la municipalité confirmant que le projet est conforme au plan et à la réglementation d'urbanisme ainsi qu'aux lois et règlements applicables - Nom du fichier : Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- ☐ Si applicables, permis et autorisation requis - Nom du fichier : Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- ☐ Résolution de la municipalité confirmant son engagement à maintenir un accès permanent et public du terrain visé par le projet et à maintenir l'accès gratuit ou lorsque requis, d'établir une tarification unique pour les citoyens du territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal

SECTION 10 Activités de communication

Les activités de communication incluent notamment les éléments suivants :

- Faire mention du partenariat de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et du gouvernement du Québec dans tous les outils de communication et de promotion par l'insertion de la signature de la CMM et du gouvernement du Québec ou par une phrase sur leur partenariat;
- **Faire approuver** par la personne responsable de la CMM, avant leur diffusion auprès du public, tous les **outils de communication** sur lesquels apparaît la signature ou la dénomination de la CMM et du gouvernement du Québec;
- Positionner la signature ou la dénomination de la CMM et du gouvernement du Québec sur les documents produits, notamment : le panneau de chantier, la convocation de presse, l'invitation, le communiqué de presse, le tout conformément au programme d'identification des partenaires;
- Remettre à la CMM la version numérique des outils de communication produits si elle est disponible, ou sinon, transmettre au moins deux exemplaires de ces outils;
- S'il y a lieu, convenir avec la CMM de toutes activités publiques (annonce, conférence de presse, événement d'inauguration, etc.) relatives au projet;
- Publier un **communiqué conjoint** annonçant le parachèvement du projet;
- Installer une **plaque signature** permanente sur le ou les lieux de réalisation du projet, mentionnant la participation financière de la CMM et du gouvernement du Québec;
- Offrir la possibilité à la CMM et au gouvernement du Québec de faire mention du projet et de ses résultats à des fins de promotion;
- Transmettre à la CMM **des photos** numériques, accompagnées des autorisations requises, illustrant les différentes étapes d'avancement du projet : installation du panneau de chantier, travaux et projet réalisé.

Résolution de l'organisme admissible à joindre à la demande de financement
L'ensemble des engagements requis par résolution pour cette demande de financement est présenté en annexe.

Joindre une résolution de l'organisme admissible confirmant son engagement à réaliser les activités de communication énoncées à la présente demande de financement.

Numéro de la résolution : 2021-12-275

SECTION 11 Information supplémentaire *(maximum 250 mots)*

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

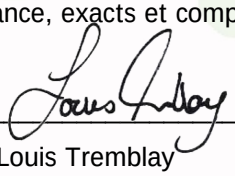
Pièce(s) jointe(s) supplémentaire(s)

Description : Projet de subdivision du lot 5 537 132 par la firme d'arpenteurs Metrica. Ce projet de lotissement permet de voir le lot réservé 6 426 906 qui fait l'objet de la présente demande d'acquisition.

Nom du/des fichier(s) : ProjetLotFinal_2823_Metrica_2021-06-17.pdf

SECTION 12 Attestation

J'atteste que les renseignements fournis dans cette demande et dans les documents qui y sont annexés sont, au meilleur de ma connaissance, exacts et complets.

Signature :  Date : 4 avril 2022

Nom : Louis Tremblay

Fonction : Directeur du Service de l'urbanisme et d el'environnement de la Ville de Lorraine

Veuillez transmettre le formulaire et les documents requis en format électronique à l'adresse suivante : tvb@cmm.qc.ca

Pour toute question, veuillez communiquer avec :

Rémi Lemieux
Chef d'équipe - Bureau de projet de la Trame verte et bleue
Téléphone : (514) 350-3434
courriel : remi.lemieux@cmm.qc.ca

Modèle de résolution

Demande de financement - Programme d'aide financière pour les projets contribuant à la mise en place de la Trame verte et bleue sur le territoire métropolitain, phase 2 - (*Titre du projet de mise en valeur ou d'acquisition)*

ATTENDU QUE la *(Ville ou Municipalité)* de *(nom de la ville ou municipalité)* a un projet de *(décrire le projet de mise en valeur ou d'acquisition)*;

ATTENDU QUE la Communauté métropolitaine de Montréal met à la disposition des organismes admissibles un *Programme d'aide financière pour les projets contribuant à la mise en place de la Trame verte et bleue sur le territoire métropolitain, phase 2*;

ATTENDU QUE la *(Ville ou Municipalité)* de *(nom de la ville ou municipalité)* doit satisfaire aux exigences du programme pour bénéficier de cette aide financière;

Il est proposé par *(membre du conseil)* et appuyé par *(membre du conseil)* :

Que la *(Ville ou Municipalité)* de *(nom de la ville ou municipalité)* dépose à la Communauté métropolitaine de Montréal une demande de financement pour le projet *(de mise en valeur ou d'acquisition)* indiqué ci-haut dans le cadre du *Programme d'aide financière pour les projets contribuant à la mise en place de la Trame verte et bleue sur le territoire métropolitain, phase 2*;

Que la *(Ville ou Municipalité)* de *(nom de la ville ou municipalité)* signifie à la Communauté métropolitaine de Montréal qu'elle s'engage à assumer sa part d'investissement au projet;

Que la *(Ville ou Municipalité)* de *(nom de la ville ou municipalité)* signifie à la Communauté métropolitaine de Montréal qu'elle s'engage à réaliser les activités de communication énoncées dans la demande de financement;

Dans le cas d'un projet de mise en valeur : Que la *(Ville ou Municipalité)* de *(nom de la ville ou municipalité)* signifie à la Communauté métropolitaine de Montréal qu'elle s'engage à maintenir un accès permanent et public du terrain visé par le projet de mise en valeur et à maintenir l'accès gratuit ou, lorsque requis, d'établir une tarification unique pour les citoyens du territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal;

Dans le cas d'un projet d'acquisition : Que la *(Ville ou Municipalité)* de *(nom de la ville ou municipalité)* signifie à la Communauté métropolitaine de Montréal qu'elle s'engage à devenir propriétaire du terrain acquis en totalité ou copropriétaire indivis avec un organisme admissible;

Dans le cas d'un projet d'acquisition : Que la *(Ville ou Municipalité)* de *(nom de la ville ou municipalité)* signifie à la Communauté métropolitaine de Montréal qu'elle s'engage à assumer un suivi de conservation à des fins écologiques des espaces boisés du terrain visé par le projet par des mesures appropriées;

Que *(nom et fonction)* ou *(nom et fonction)* et/ou *(nom et fonction)* soi(en)t autorisé(es) à signer une convention entre la *(Ville ou Municipalité)* de *(nom de la ville ou municipalité)* et la Communauté métropolitaine de Montréal et que *(nom et titre du chargé de projet)* soit autorisé à agir, à titre de chargé(e) de projet, au nom de la (Ville ou Municipalité).

Dernière mise à jour : juillet 2020

RAYMOND + JOYAL
Évaluation immobilière et services conseils

RAPPORT D'ÉVALUATION
Évaluation - Valeur marchande

DATES D'ÉVALUATION
3 novembre 2021

IMMEUBLE ÉVALUÉ
Partie du lot 5 537 132 cadastre du Québec
Rang Saint-François
Lorraine (Québec)

PRÉPARÉ POUR
Monsieur François Pichette
2646-8926 Québec Inc.
3080, rue Peugeot
Laval (Québec) H7L 5C5

REPRÉSENTÉE PAR
Me Régis Nivoix, Avocat
Doyon Izzi Nivoix, Avocats
6455 rue Jean-Talon Est, Bureau 501
Saint-Léonard (Québec) H1S 3E8

DOSSIER
RJ-18-410-0065

Siège social
1100, boul. Crémazie Est
bureau 110
Montréal Qc H2P 2X2

514 493.4422
514 493.4386
info@raymondjoyal.ca
RAYMONDJOYAL.CA

RAYMOND+JOYAL
Évaluation immobilière et services conseils

Montréal, le 15 novembre 2021

Monsieur François Pichette
2646-8926 Québec Inc.
3080, rue Peugeot
Laval (Québec) H7L 5C5

Maître Régis Nivoix
Doyon Izzi Nivoix, Avocats
6455 rue Jean-Talon Est, Bureau 501
Saint-Léonard QC H1S 3E8

Objet : Estimation - Valeur marchande - Terrain vacant

Lot	:	Partie du lot 5 537 132, cadastre du Québec
Situation	:	Rang Saint-François, Lorraine
N/dossier	:	RJ-18-410-0065

Monsieur, Maître,

Pour faire suite au mandat que vous nous avez confié, nous avons procédé aux démarches nécessaires afin d'estimer la valeur marchande d'une partie du lot 5 537 132 du cadastre du Québec situé sur le rang Saint-François à Lorraine, et ce, en date du 3 novembre 2021, dans le cadre d'une transaction à intervenir avec la Ville de Lorraine. La présente évaluation prend en compte que le terrain présente des limitations importantes au développement.

Pour ce faire, nous avons procédé à la visite de la propriété et du secteur environnant, consulté les plans de cadastre, examiné la réglementation de zonage et de lotissement, analysé le concept de l'usage le meilleur et le plus profitable, principe fondamental de la valeur, procédé à la lecture du marché et à son analyse et enfin établi la valeur du terrain mentionné en objet.

Les études, enquêtes et analyses entreprises nous permettent d'estimer la valeur marchande du terrain au 3 novembre 2021, en fonction d'un usage le meilleur et le plus profitable à titre de conservation, à :

UN MILLION QUATRE CENT VINGT MILLE DOLLARS
1 420 000 $

Vous trouverez à l'intérieur de ce document le cheminement de notre réflexion au support de cette conclusion.

Le présent document est un rapport de type abrégé. Ce rapport d'expertise fut complété selon les normes de pratique professionnelles établies par l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec. Nous espérons que le tout sera à votre entière satisfaction et n'hésitez pas à communiquer avec le soussigné pour tout renseignement que vous jugeriez à propos.

Veuillez agréer, Monsieur, Maître, l'expression de nos salutations distinguées.

_____

Patrick Laniel, É.A., B.A.A.
Analyste principal

Siège social
1100, boul. Crémazie Est
bureau 110
Montréal Qc H2P 2X2

514 493.4422
514 493.4386
info@raymondjoyal.ca
RAYMONDJOYAL.CA

CONDITIONS CONTINGENTES ET LIMITATIVES

Le but du présent rapport est d'estimer la valeur marchande d'un terrain situé sur le rang Saint-François à Lorraine, et ce, dans le cadre d'une transaction immobilière.

L'estimation de la valeur est fondée sur l'examen et l'analyse des informations obtenues par diverses sources jugées fiables et ne sauraient aucunement engager la responsabilité du soussigné. Les titres sont considérés comme bons, valides et négociables.

L'immeuble sujet est considéré libre de toute dette, servitude, lien ou autre élément pouvant affecter la valeur sauf ceux mentionnés au présent rapport. Les droits de la propriété évaluée excluent tout droit souterrain et aérien.

Nous n'assumons aucune responsabilité quant aux différents aspects légaux tels les titres, l'arpentage, la superficie, la topographie, la typologie de sol ou tout autre point technique ou légal qui pourrait avoir une incidence sur la valeur.

Nous tenons pour acquis que le terrain à l'étude est en conformité avec le règlement de zonage en vigueur.

Le présent rapport est préparé en présumant que la propriété est conforme à toutes les exigences des autorités compétentes en matière d'environnement. La valeur indiquée pourrait ne pas refléter la valeur marchande réelle de la propriété advenant la découverte d'une contamination quelconque.

Les croquis, photographies et reproductions inclus au présent rapport ont pour but d'assister le lecteur sans toutefois se prévaloir d'une exactitude scalaire.

La présente est le reflet de ce que nous avons constaté lors de la visite des lieux. Notre témoignage ne peut être interprété comme une appréciation engageant notre responsabilité quant aux vices cachés et/ou futurs.

La valeur estimée de la propriété fait référence à une valeur libre de toute charge, exception faite des règlements et pouvoirs des différents niveaux de gouvernement. De plus, advenant que le propriétaire serait une compagnie, la valeur marchande du présent rapport ne constitue pas nécessairement la valeur des actions de ladite compagnie. La valeur de telles actions pourrait être affectée par d'autres considérations.

Ce rapport est préparé à l'usage exclusif et confidentiel de **Me Régis Nivoix et les représentants autorisés de 2646-8926 Québec Inc.** La possession de ce rapport n'autorise aucunement le droit de reproduction et/ou de publication en totalité ou en partie sans le consentement écrit du ou des signataires.

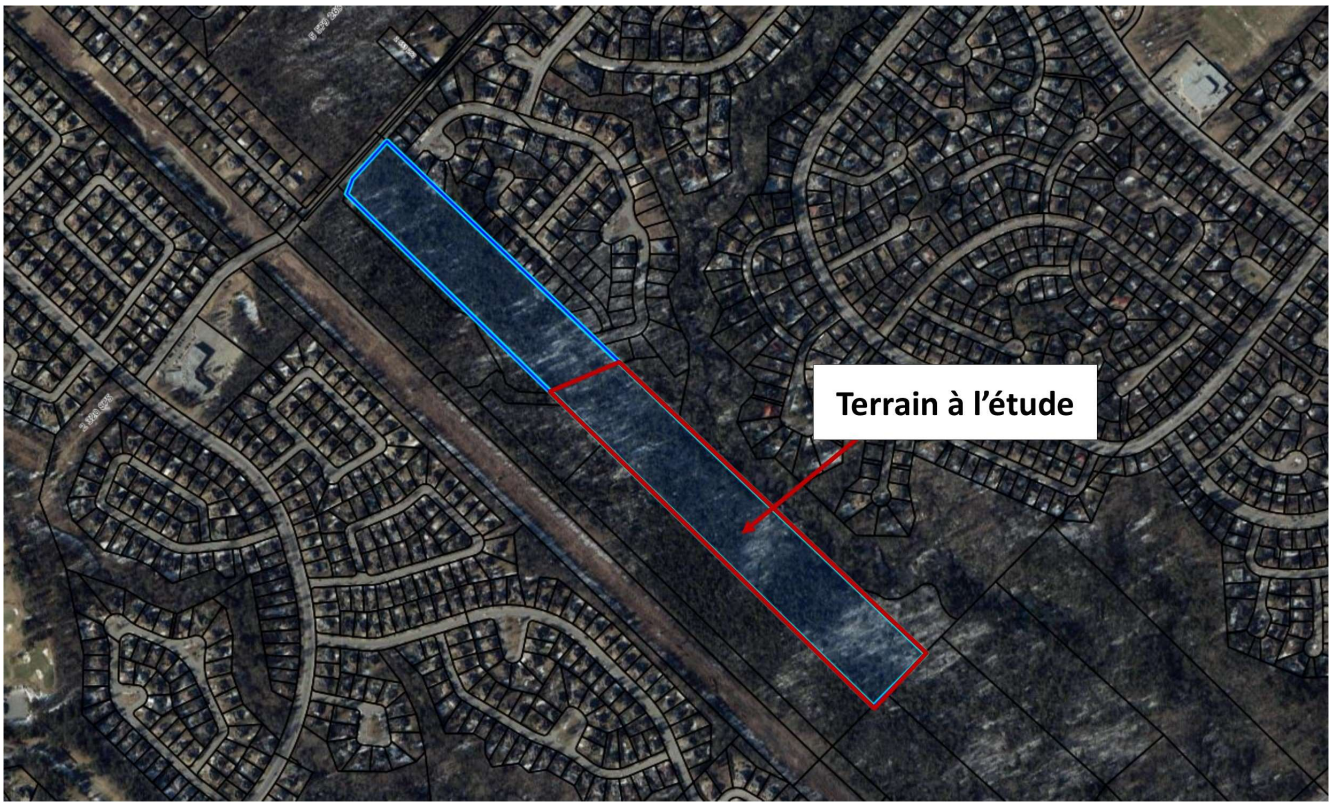
Le client, à qui ce rapport est destiné, ne peut pas s'en servir lors de discussions concernant ladite propriété eu égard à la fiscalité municipale.

Ce rapport doit être considéré comme une entité et aucune partie ne doit en être extraite ou utilisée séparément.

Les honoraires pour services rendus dans la préparation de ce rapport ne comprennent pas les frais de préparation et de comparution en cour, s'il y a lieu.

Ce rapport n'est valide qu'à la condition de porter la signature originale de l'auteur. À la lecture du rapport, si le mandant trouvait une erreur ou une omission, il devra en aviser par écrit le mandataire dans les dix jours suivant la réception du rapport.

VUE AÉRIENNE



Source : © Gouvernement du Québec - CPTAQ

GÉNÉRALITÉS

But et fins de l'évaluation

Le présent document énonce les bases et méthodes ayant servi à estimer la valeur marchande d'une partie du lot 5 537 132 du cadastre du Québec situé sur le rang Saint-François à Lorraine, en date du 3 novembre 2021, et ce, dans le cadre d'une transaction à intervenir avec la Ville de Lorraine. La présente évaluation prend en compte que le terrain présente des limitations importantes au développement.

Date d'évaluation

La date d'évaluation correspond à la date de réception du mandat, soit le 3 novembre 2021.

Droits évalués

Les droits de propriété évalués, qui font l'objet de la présente évaluation, comprennent la propriété absolue, c'est-à-dire l'ensemble des droits attribuables à un propriétaire dans le contexte juridique de la province de Québec (usus, fructus et abusus), sans restriction, sauf les servitudes réelles et les hypothèques, s'il y a lieu, mentionnées dans ce rapport.

Il est toutefois reconnu que ces droits peuvent être restreints par des lois imposées par les divers paliers de gouvernement (tels que les réserves, espaces verts, préservation des sites culturels et historiques, règlement de zonage).

Définition de la valeur marchande

> *« C'est le prix sincère le plus probable, de la vente réelle ou présumée d'un immeuble, à une date donnée, sur un marché libre et ouvert à la concurrence et répondant aux conditions suivantes :*
>
> - *les parties sont bien informées ou bien avisées de l'état de l'immeuble, des conditions du marché et raisonnablement bien avisées de l'utilisation la plus probable de l'immeuble;*
> - *l'immeuble a été mis en vente pendant une période de temps suffisante, compte tenu de sa nature, de l'importance du prix et de la situation économique;*
> - *le paiement est exprimé en argent comptant (dollars canadiens) ou équivalent à de l'argent comptant;*
> - *le prix de vente doit faire abstraction de toute considération étrangère à l'immeuble lui-même et doit représenter la vraie considération épurée de l'impact des mesures incitatives, de conditions et de financement avantageux.»*[1]

Orientations

Les orientations adoptées ici ne correspondent pas parfaitement au nord géographique mais elles répondent aux conventions adoptées par le milieu.

[1] « Normes de pratique professionnelle de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec», BD 2000-05-18, CA 2016-03-09, page Intro-11

GÉNÉRALITÉS

(suite)

Titre de propriété

L'immeuble à l'étude a été originalement acquis en plus grande étendue par la compagnie 2646-8926 Québec Inc. en vertu d'un acte de vente publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Terrebonne, le 18 juillet 1989, sous le numéro 878 052. Selon les termes de cette vente, le terrain cédé contenait une superficie de 102 563,3 mètres carrés. Le prix de vente était de 1 286 000 $, soit une conséquence unitaire de 12,54 $ le mètre carré.

Servitudes

Tel qu'inscrit au titre de propriété, l'immeuble est sujet à toutes les servitudes actives ou passives, apparentes ou occultes.

Propriété à l'étude

Le terrain sous étude est une partie prise à même un terrain de plus grande étendue en attente d'un développement domiciliaire. Il possède une façade sur le rang Saint-François sur le territoire de la ville de Lorraine.

Quant à la partie à l'étude, elle n'a pas de façade sur un chemin public. De forme irrégulière, ce terrain est entièrement boisé et il est délimité au sud par une bande de terrain, appartenant à la Ville de Lorraine, où nous retrouvons une branche du ruisseau Dominique-Juteau.

Désignation cadastrale et superficie

L'immeuble à l'étude est connu aujourd'hui comme étant une partie du lot 5 537 132 du cadastre du Québec, laquelle renferme une superficie de 75 274,1 mètres carrés, le tout, tel que décrit à l'avis de réserve 14 673 745, où cette même parcelle était identifiée comme étant l'immeuble 2, soit une partie du lot 2 322 934. Il est à noter qu'au plan la parcelle porte le numéro 3.

Le plan de cet avis de réserve est présenté en annexe, sous l'**onglet A**.

Topographie

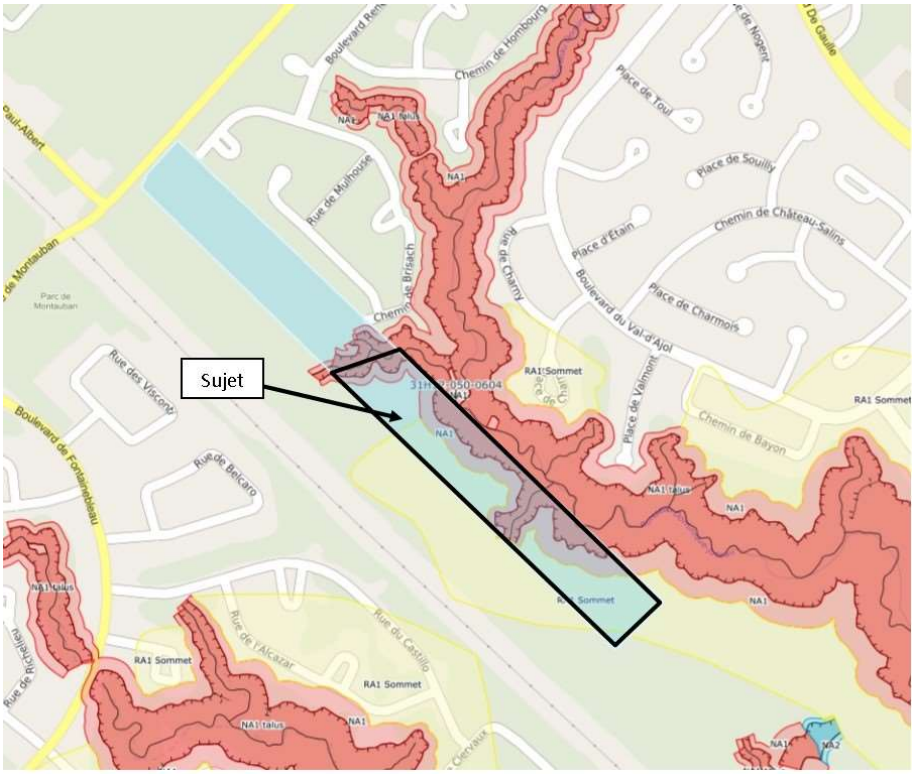
Le terrain présente une topographie généralement plane et de niveau avec les propriétés environnantes, à l'exception de sa limite sud, où le terrain est en déclivité en direction du ruisseau Dominique-Juteau.

GÉNÉRALITÉS

Propriété à l'étude (suite)

Géomorphologie

La consultation de la carte interactive de zones potentiellement exposées aux glissements de terrain du MTMDET, mise à jour de septembre 2021, nous a permis de constater qu'une grande partie du terrain en serait affectée. Cependant, le tout devra être validé sur le terrain par un expert en la matière.



Source : Carte interactive, ZONE POTENTIELLEMENT EXPOSÉE AUX GLISSEMENTS DE TERRAIN

Ministère des Transports, de la Mobilité durable et de l'Électrification des transports, Service géotechnique et géologie, section Mouvements de terrain, mise à jour septembre 2021

Environnement

Dans le cadre de la présente étude, nous prenons pour hypothèse que le terrain analysé est considéré répondre aux exigences de la Loi et aux règlements sur la qualité de l'environnement et, plus spécifiquement, en ce qui a trait aux normes sur la contamination du sol.

Milieux humides

Selon le plan durable de protection et de mise en valeur de la forêt du Grand-Coteau de Lorraine, daté de février 2016, aucun milieu humide n'a été identifié sur la propriété à l'étude. Un extrait de ce plan est présenté en annexe, sous l'**onglet B**.

GÉNÉRALITÉS

Propriété à l'étude (suite)

Hydrographie

Selon la même documentation citée au chapitre des milieux humides, des branches du ruisseau Dominique-Juteau traversent le terrain à l'étude, ce qui implique qu'une bande de protection riveraine de 10 à 15 mètres doit être respectée en fonction de la pente des talus.

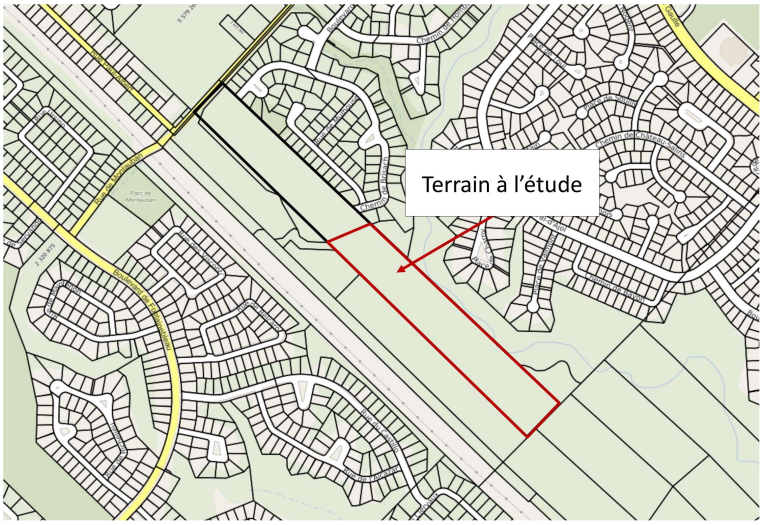
Description de la ville et du voisinage

L'immeuble à l'étude s'inscrit dans les limites de la ville de Lorraine. Cette ville fait partie de la région administrative des Laurentides et de la Municipalité Régionale de Comté (MRC) Thérèse-De Blainville. Elle fait également partie de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM). Selon le Ministre des Affaires municipales et de l'Habitation, elle compte en 2021, 9 635 habitants répartis sur un territoire de six kilomètres carrés. Cette ville, située en bordure de la rivière des Mille-Îles, est facile d'accès puisqu'elle est traversée par l'autoroute 640 et la route 344. Pour sa part, la limite nord de la municipalité est accessible par le rang Saint-François, à moins d'un kilomètre de l'intersection avec la route 335.

La presque totalité du territoire est destinée à la fonction résidentielle. En effet, aucune industrie n'est implantée sur le territoire, alors qu'un seul centre commercial dessert la population. Au niveau institutionnel, trois écoles primaires sont présentes sur le territoire de la municipalité, ainsi que divers bâtiments municipaux, dont une bibliothèque et le centre culturel Louis G. Belley.

La ville de Lorraine se démarque des autres municipalités, tant régionales que nationales, puisque 98 % de son réseau de distribution d'énergie et de télécommunication est souterrain. Le revenu moyen des citoyens de cette municipalité est le double de celui de la moyenne québécoise, nous y retrouvons d'ailleurs une concentration de résidences de prestige. Les résidences situées dans la portion nord de la ville ayant été développée par les Entreprises Roger Pilon Inc., sont de grande valeur ; certaines d'entre elles dépassent le million de dollars.

La propriété à l'étude est située dans la partie nord-ouest du territoire de Lorraine, la façade nord du lot entier donne sur le rang Saint-François qui trace la limite entre les villes de Blainville et de Lorraine. Quant à la partie à l'étude, elle ne possède pas de façade sur un chemin public.



Source: © Gouvernement du Québec - Infolot

GÉNÉRALITÉS

Description de la ville et du voisinage (suite)

Dans son ensemble, la propriété de 2646-8926 Québec Inc. s'inscrit dans le prolongement d'un projet domiciliaire de prestige, soit le Domaine des Châteaux de Brisach. Les résidences du secteur sont érigées sur des terrains boisés, dont la superficie moyenne varie entre 700 et 1 200 mètres carrés. Quelques emplacements situés sur le chemin de Brisach sont disponibles pour de nouvelles constructions.

Travaux publics et services publics

Le terrain sujet n'est pas desservi par les services de travaux publics d'aqueduc et d'égouts (sanitaire et pluvial). Dans le cadre d'un développement, la desserte proviendrait du prolongement du chemin de Brisach.

Quant aux services de l'électricité et du téléphone, ils sont présents sur tout le territoire, donc disponibles à demande. Il est à noter que les réseaux de télécommunication et d'électricité sur le territoire de Lorraine sont de type souterrain.

L.P.T.A.A.

L'immeuble à l'étude n'est pas situé dans la zone désignée agricole suivant les termes de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

Zonage

L'aménagement du territoire est régie par quatre niveaux, soit provincial, métropolitain, régional et local. Tel que mentionné au point précédent, au niveau provincial, l'immeuble sous étude n'est pas situé en zone agricole permanente, il est donc en zone dite « blanche ».

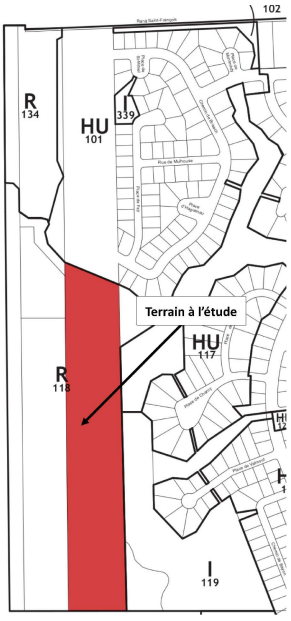
Au niveau métropolitain, selon le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD), l'immeuble sujet est inclus dans le périmètre métropolitain et il fait partie du territoire voué à l'urbanisation. Nous notons également la présence d'un couvert forestier, où les usages préconisés par le PMAD sont le récréotourisme, l'habitation de faible densité, les parcs et la conservation.

Selon le Schéma d'aménagement et de développement de la MRC Thérèse-de-Blainville, entré en vigueur le 10 mars 2005, ainsi que ses amendements, le terrain à l'étude s'inscrit dans les aires d'affectation résidentielle et espaces verts. La parcelle à l'étude est, quant à elle, entièrement dans l'aire d'affectation espace verts.

Au niveau municipal, c'est le règlement de zonage URB-03, entré en vigueur le 21 octobre 2010, qui régit les usages sur le territoire de la ville de Lorraine. En vertu de ce règlement et de ses amendements, le lot entier est situé dans la zone HU-101 et R-118, alors que la parcelle a l'étude est entièrement dans la zone R-118, soit une zone dite récréation et conservation qui permet les classes d'usages récréation extensive et conservation environnementale.

Le résidu de terrain, au nord de la propriété sujette, est entièrement en zone HU-101 soit une zone dite habitation unifamiliale, qui permet les classes d'usages unifamiliale isolée, service professionnel associable à l'habitation, parc et espace vert ainsi qu'utilité publique.

Les grilles des normes de zonage sont présentées en annexe, sous l'**onglet C**.



Source: Plan de zonage, règlement URB-03

GÉNÉRALITÉS

(suite)

Lotissement

Selon le règlement URB-02 sur les permis et certificats, comme condition préalable à l'émission d'un permis de lotissement, le propriétaire doit, au choix du conseil municipal :

- S'engager à céder gratuitement à la ville un terrain qui, de l'avis du conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel ; ou
- Verser une somme d'argent équivalente à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain visé par l'opération cadastrale ; ou
- Réaliser une combinaison de l'engagement de cession de terrain et du versement d'une somme, le tout n'excédant pas 10 % de la valeur du site.

La valeur est le produit que l'on obtient en multipliant la valeur du terrain inscrite au rôle d'évaluation foncière par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale.

La parcelle de terrain à l'étude est connue comme étant une partie du lot 5 537 132, qui résulte d'une expropriation du lot 5 537 131. Le lot antérieur à cette subdivision était le lot 2 322 934, entré en vigueur au moment de la rénovation cadastrale le 12 novembre 2002. Il a remplacé une partie du lot originaire 326 de la Paroisse de Sainte-Thérèse-de-Blainville. Ainsi, la parcelle de terrain à l'étude est considérée non-lotie et devra faire l'objet d'une contribution pour les frais de parcs pour l'émission d'un permis de lotissement.

Évaluation municipale

L'immeuble à l'étude est inscrit, en plus grande étendue, au rôle d'évaluation 2019-2020-2021 de la Ville de Lorraine, sous le numéro de matricule 8158-35-6391-1.

Rôle	**2019-2020-2021**		
Lot	5 537 132		
Date de référence	1 juillet 2017		
Matricule	8158-35-6391-1		
Situation	Rang Saint-François		
Superficie du terrain	125 239,4 mètres carrés		
Évaluation	Terrain	2 821 900 $	(22,53 $/m.ca.)
	Bâtiment	0 $	
	Immeuble	2 821 900 $	

Tenant compte des stipulations de la Loi sur la Fiscalité Municipale (L.F.M), la valeur déposée de l'élément terrain représente une conséquence unitaire de 22,53 $ le mètre carré à la date de référence, soit le 1 juillet 2017.

GÉNÉRALITÉS

(suite)

Usage le meilleur et le plus profitable

La notion d'usage le meilleur et le plus profitable utilisée dans la présente évaluation réfère à la définition suivante :

> « *L'usage le meilleur et le plus profitable est celui qui, au moment de l'évaluation confère à l'immeuble la valeur la plus élevée soit en argent, soit en agrément et/ou commodité d'un lieu.*
>
> *L'évaluateur doit démontrer que l'usage le meilleur répond aux conditions suivantes :*
>
> - *il s'agit d'un usage possible sur le plan physique ;*
> - *il doit être permis par les règlements et par la Loi ;*
> - *il doit être financièrement possible ;*
> - *il doit pouvoir se concrétiser à court terme ;*
> - *il doit être relié aux probabilités de réalisation plutôt qu'aux simples possibilités;*
> - *il doit exister une demande pour le bien évalué à son meilleur usage;*
> - *enfin, l'usage le meilleur doit être le plus profitable.* »[2]

Dans le domaine de l'immobilier, ce principe est fondamental au concept de la valeur. On le définit comme l'utilisation qui semble la plus apte à produire un meilleur rendement net pendant une période donnée.

La décision de l'usage le meilleur et le plus profitable d'un terrain pour les fins d'évaluation doit cependant être conforme au règlement de zonage et autres réglementations qui touchent de près son usage. La qualité du site, la demande pour ce genre d'utilisation et la concurrence sont d'autres facteurs d'influence.

Tel qu'indiqué précédemment, la parcelle de terrain à l'étude est située en zone récréation et de conservation selon la réglementation de zonage en vigueur. Par ailleurs, tel que mentionné à la rubrique géomorphologie, une partie du terrain pourrait se situer en zone de mouvement de terrain, ce qui pourrait empêcher un développement à d'autres fins que la conservation.

En fonction de la réglementation de zonage en vigueur et des contraintes physiques qui limitent le développement du terrain, nous sommes d'avis que l'usage le meilleur et le plus profitable de la propriété à l'étude est un usage de type conservation. C'est donc sur cette base que sera estimée la valeur marchande du terrain sujet.

[2] « Normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec », BD 2000-05-18, CA 2016-03-09, page intro-9

ÉVALUATION

Méthodes d'analyse

Quatre méthodes s'offrent à l'évaluateur pour mesurer la valeur d'un terrain considéré vacant, soit les méthodes de comparaison, de lotissement, de répartition ou de soustraction et du revenu résiduel, lesquelles sont sommairement décrites ci-après.

Méthode de comparaison

La méthode de comparaison consiste à évaluer la valeur d'un terrain selon le cheminement suivant:

- *Rechercher sur le marché immobilier local les transactions similaires à celles du bien à évaluer;*
- *Identifier les dissemblances entre les terrains vendus et le sujet;*
- *Ajuster ces dissemblances;*
- *Et, finalement, déterminer le prix le plus probable au terrain à expertiser selon l'unité de mesure choisie.*[3]

Méthode de lotissement

Cette méthode d'évaluer l'emplacement sert surtout pour les grands espaces non aménagés susceptibles de contenir des ensembles résidentiels. Elle consiste à projeter une subdivision hypothétique de lots sur l'emplacement. On évalue le prix de vente brut de tous les lots, puis on soustrait les coûts d'aménagement. Le reste constituera la valeur du terrain, y compris les profits. Le profit qu'exigent habituellement les promoteurs est alors déduit et le solde constitue la valeur, s'il n'y a pas eu de retard majeur dans la mise en marché des lots. Ce montant doit être escompté sur la période de temps probable nécessaire à la vente de chacun des lots. La mesure de la valeur définitive constitue réellement le prix que paierait le promoteur pour le terrain, en tenant compte de la possibilité d'utilisation de l'emplacement.[4]

Comme le rappelle Maître Jean-Guy Desjardins dans son « Traité de l'évaluation foncière », cette approche comporte des difficultés d'application, mais elle demeure applicable lorsque son propriétaire démontre sa qualité de développeur et s'avère encore des plus pertinentes lorsqu'il y a absence de ventes de terrain en vrac ou encore lorsque les ventes répertoriées ne se qualifient pas comme ventes significatives.

---

[3] DELISLE, Pierre, et autres. *L'expropriation, la réserve pour fins publiques et l'expropriation déguisée : procédures et principes d'indemnisation*, Québec, Wolters Kluwer Québec Ltée, c2017, p. 369-370.

[4] Ministère des Affaires municipales, *Principes et concepts généraux en évaluation foncière Volume I*, Éditeur officiel du Québec, Québec, 1988, p.8/4

ÉVALUATION

Méthodes d'analyse (suite)

Méthode de répartition ou de soustraction

I Méthode de répartition

On étudiera la répartition entre la valeur du terrain et la valeur totale de l'immeuble afin de dégager, le cas échéant, un rapport caractéristique découlant de cette répartition et on appliquera cette relation type, exprimée en pourcentage, au bien immobilier faisant l'objet de l'expertise.

Cette méthode repose sur le principe de l'équilibre et sur le principe de contribution.

II Méthode de soustraction

La méthode de soustraction consiste à distraire du prix de vente récent d'un immeuble la valeur des bâtiments et des améliorations et à affecter le reste du prix de vente à la valeur probable de l'emplacement de la propriété vendue.

La méthode de soustraction est une variante de la méthode de répartition.[5]

Méthode du revenu résiduel

Cette approche se fonde sur la notion de potentiel de constructibilité du sol en relation avec son usage le plus probable. Elle consiste à rechercher la dépense maximale qui peut être supportée pour l'acquisition d'un terrain, afin que l'opération commerciale la plus probable puisse être commercialisée sur le site dans de bonnes conditions.[6]

Méthode retenue

Dans le cas présent, nous cherchons à estimer la valeur d'un terrain voué à la conservation, conformément à l'usage en vigueur selon la réglementation de zonage. Dans les circonstances, seule la méthode de comparaison se montre pertinente. D'ailleurs, nous avons relevé un nombre suffisant de transactions qui nous permettent d'estimer la valeur marchande du terrain à l'étude en fonction d'un usage de conservation.

Pour ce faire, nous avons considéré deux approches, la première, étant une comparaison directe et la seconde, en fonction d'un ratio applicable à la valeur d'un terrain de vrac.

Méthode de comparaison

Méthode de comparaison directe

Pour appliquer cette méthode, nous avons relevé des ventes de terrain affecté d'un zonage de type conservation dans le secteur de la propriété à l'étude. Nos recherches ont ainsi permis de relever quatre ventes de terrain situé dans le secteur Chambéry, tout juste au nord du secteur sujet. Ces ventes se présentent ainsi :

[5]DESJARDINS, Jean-Guy. *Traité de l'évaluation foncière*, Éditions Wilson & Lafleur Ltée, Montréal, c1992, p. 154.

[6]DELISLE, Pierre, et autres. *L'expropriation, la réserve pour fins publiques et l'expropriation déguisée : procédures et principes d'indemnisation*, Québec, Wolters Kluwer Québec Ltée, c2017, p. 373

ÉVALUATION

Méthode de comparaison

Méthode de comparaison directe (suite)

ID	# pub.	Date de vente (avant-contrat)	# de lot	Vendeur / Acheteur	Zonage	Prix de vente	Superficie (m.ca.)	Taux unitaire ($/m.ca.)	Localisation / Commentaires
1	23 439 813	2017-10 (2017-08)	5 794 085	Philippe Chartrand Ville de Blainville	P-772-1	600 000 $	43 036,6	13,94 $	boulevard de Chambéry, Blainville Acquis dans le cadre de l'agrandissement du corridor de biodiversité
2	23 440 850	2017-10 (2017-08)	5 794 077	Alain et Antonine Bilodeau Ville de Blainville	P-772-1	200 000 $	14 449,2	13,84 $	boulevard de Chambéry, Blainville Acquis dans le cadre de l'agrandissement du corridor de biodiversité
3	23 786 737	2018-04 (2018-03)	5 794 079 5 794 081 5 794 083	Jean-Guy St-Gelais Ville de Blainville	P-772-1	800 000 $	54 262,3	14,74 $	boulevard de Chambéry, Blainville Acquis dans le cadre de l'agrandissement du corridor de biodiversité
4	25 858 602	2020-11 (2019-11)	6 326 158 6 363 827 6 363 922	Les Associés du Nord 2006 inc. Ville de Blainville	P-772	625 968 $	45 719,6	13,69 $	boulevard de Chambéry, Blainville Acquis dans le cadre de l'agrandissement du corridor de biodiversité

Chacune d'elles impliquent des terrains acquis par la Ville de Blainville à des fins de conservation. Les taux unitaires varient entre 13,69 $ et 14,74 $ le mètre carré, pour la période du mois d'août 2017 à novembre 2019.

Afin de poursuivre l'analyse, les ventes retenues doivent faire l'objet d'un rajustement de temps jusqu'à la date d'évaluation, soit le 3 novembre 2021.

La meilleure méthode pour mesurer l'évolution du marché dans le temps demeure l'analyse de ventes et reventes d'un même terrain. En l'absence de ventes reventes, l'évolution du marché peut être constatée par le biais de l'analyse de la croissance de la valeur de terrains situés dans un même secteur et présentant des caractéristiques similaires.

Dans le cas présent, aucune vente significative ne permet de dégager un taux de croissance. Par contre, compte tenu de la vigueur du marché immobilier au cours des dernières années et en fonction d'autres analyses réalisées dans le grand Montréal, nous sommes d'opinion de retenir un taux de croissance de 10 % sur une base annuelle, soit 0,8 % par mois.

ID	Date de vente (avant-contrat)	Superficie (m.ca.)	Prix de vente	Taux unitaire ($/m.ca.)	Rajustement de temps	Prix rajusté temps	Taux unitaire rajusté temps ($/m.ca.)
101	2017-10 (2017-08)	43 036,6	600 000 $	13,94 $	246 000 $ (51 ms x 0,8% = 41%)	846 000 $	19,66 $
102	2017-10 (2017-08)	14 449,2	200 000 $	13,84 $	82 000 $ (51 ms x 0,8% = 41%)	282 000 $	19,52 $
103	2018-04 (2018-03)	54 262,3	800 000 $	14,74 $	280 000 $ (44 ms x 0,8% = 35%)	1 080 000 $	19,90 $
104	2020-11 (2019-11)	45 719,6	625 968 $	13,69 $	118 934 $ (24 ms x 0,8% = 19%)	744 902 $	16,29 $

Suite au rajustement de temps, ces ventes présentent des taux unitaires compris entre 16,29 $ et 19,90 $ le mètre carré, pour une moyenne de 18,84 $ le mètre carré.

En fonction de ces observations, nous sommes d'avis de retenir un taux unitaire de **18,85 $ le mètre carré** pour estimer la valeur du terrain sujet selon un usage conservation. Ce taux correspond à un taux unitaire de **1,75 $ le pied carré.**

ÉVALUATION

Méthode de comparaison (suite)

Ratio conservation vs valeur terrain en attente de développement

Au cours des dernières années, nous avons été appelés à agir en tant qu'expert évaluateur agréé dans des dossiers d'évaluation de terrains voués à la conservation dans le cadre du programme des dons écologiques d'environnement Canada.

Ces études ont permis de constater que la valeur d'un terrain en zone de conservation, comparativement à un terrain en attente d'un développement domiciliaire, tant à se transiger au quart de la valeur. Ainsi, une approche indirecte pour estimer le taux unitaire applicable au terrain sujet serait d'appliquer un ratio de 25 % au taux unitaire d'un terrain de grande étendue en attente d'un développement domiciliaire.

Afin d'estimer la valeur d'un terrain en attente de développement, nous avons considéré deux transactions récentes qui impliquent des terrains situés dans le quartier Chambéry à Blainville. Il s'agit d'un secteur en développement tout juste au nord de Lorraine. Ces ventes se présentent comme suit :

ID	# pub.	Date de vente (avant-contrat)	# de lot	Vendeur / Acheteur	Zonage	Prix de vente	Superficie (m.ca.)	Taux unitaire ($/m.ca.)	Localisation / Commentaires
101	26 037 218	2021-02	6 316 369	9179-6011 Québec inc. Dév.immo. Mathieu-Ménard (2020) inc.	H-707	1 790 621 $	27 725,7	64,58 $	arrière Boulevard Chambéry, Blainville Acquis par le Groupe Mathieu pour compléter un assemblage
102	26 447 133	2021-06	6 406 509	9429-9690 Québec inc. Groupe Chambéry inc.	H-744	3 300 000 $	45 820,0	72,02 $	arrière Boulevard Chambéry, Blainville Acquis pour développement résidentiel

Comme il s'agit de transactions réalisées au cours de 2021, aucun rajustement de temps n'est appliqué.

Au niveau de la localisation, une étude réalisée en 2018, nous avait permis de constater qu'un écart de l'ordre de 10 % existait entre la valeur d'un emplacement résidentiel situé dans le secteur Brisach à Lorraine et le secteur du Chambéry à Blainville. La valeur à Lorraine étant supérieure et comme les ventes relevées concernent des terrains situés à Blainville, un rajustement de 10 % est appliqué aux ventes relevées.

ID	Date de vente (avant-contrat)	Superficie (m.ca.)	Prix de vente	Taux unitaire ($/m.ca.)	Rajustement de localisation	Prix rajusté	Taux unitaire rajusté ($/m.ca.)
101	2021-02	27 725,7	1 790 621 $	64,58 $	179 062 $ 10%	1 969 683 $	71,04 $
102	2021-06	45 820,0	3 300 000 $	72,02 $	330 000 $ 10%	3 630 000 $	79,22 $

Suite à ce rajustement, les ventes présentent des taux unitaires respectifs de 71,04 $ et 79,22 $ le mètre carré, soit un taux unitaire moyen arrondi à 75 $ le mètre carré.

Cet exercice permet d'estimer un taux unitaire de **18,75 $ le mètre carré** (25 % x 75 $/m.ca.) Ce taux unitaire est équivalent à **1,74 $ le pied carré.**

ÉVALUATION

(suite)

Valeur marchande

Les deux méthodes appliquées pour estimer la valeur marchande du terrain selon un usage conservation montrent des taux unitaires de 18,75 $ et 18,85 $ le mètre carré. Comme la méthode de comparaison est une approche directe, nous retenons un taux unitaire de **18,85 $ le mètre carré**, lequel est corroboré par l'approche par ratio.

En fonction de la superficie du terrain sujet (75 274,1 m.ca.) et du taux unitaire de **18,85 $ le mètre carré**, la valeur marchande arrondie du terrain à l'étude est estimée à **1 420 000 $.**

CONCLUSION

Pour faire suite au mandat que vous nous avez confié, nous avons procédé aux démarches nécessaires afin d'estimer la valeur marchande d'une partie du lot 5 537 132 du cadastre du Québec situé sur le rang Saint-François à Lorraine, et ce, en date du 3 novembre 2021, dans le cadre d'une transaction à intervenir avec la Ville de Lorraine. La présente évaluation prend en compte que le terrain présente des limitations importantes au développement.

Les études, enquêtes et analyses entreprises nous permettent d'estimer la valeur marchande du terrain au 3 novembre 2021, en fonction d'un usage le meilleur et le plus profitable à titre de conservation, à :

UN MILLION QUATRE CENT VINGT MILLE DOLLARS
1 420 000 $

ATTESTATION

Le tout soumis au meilleur de ma connaissance selon les faits connus en date de mon examen et j'atteste que :

- le compte rendu des faits contenus dans le présent rapport est vrai et exact ;
- les analyses, opinions et conclusions du rapport sont propres à l'évaluateur signataire et elles sont neutres et objectives; elles ne sont restreintes que par les hypothèses et les réserves qui ont été formulées ;
- l'évaluateur signataire n'a aucun intérêt actuel ou éventuel à l'égard du bien faisant l'objet du présent rapport et il n'a aucun lien personnel ni parti pris en ce qui concerne les parties en cause ;
- la rémunération n'est pas fondée sur une conclusion de valeur arrêtée d'avance ou biaisée en faveur du client, pas plus que sur la confirmation d'une indication préliminaire de la valeur de l'immeuble. Au surplus, elle n'est pas liée à la stipulation d'un résultat quelconque ou à l'arrivée d'un événement ultérieur ;
- l'évaluateur signataire a lui-même rédigé ce rapport contenant ses analyses, opinions et conclusions en conformité avec les règlements et normes de pratique professionnelle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec ;
- Patrick Laniel, évaluateur agréé, a effectué le 15 mai 2014 la visite du secteur de l'immeuble à l'étude et partiellement celle de l'immeuble qui fait l'objet du présent rapport;
- personne n'a fourni une aide professionnelle importante au signataire de ce rapport.

Fait à Montréal, ce quinzième jour
du mois de novembre 2021

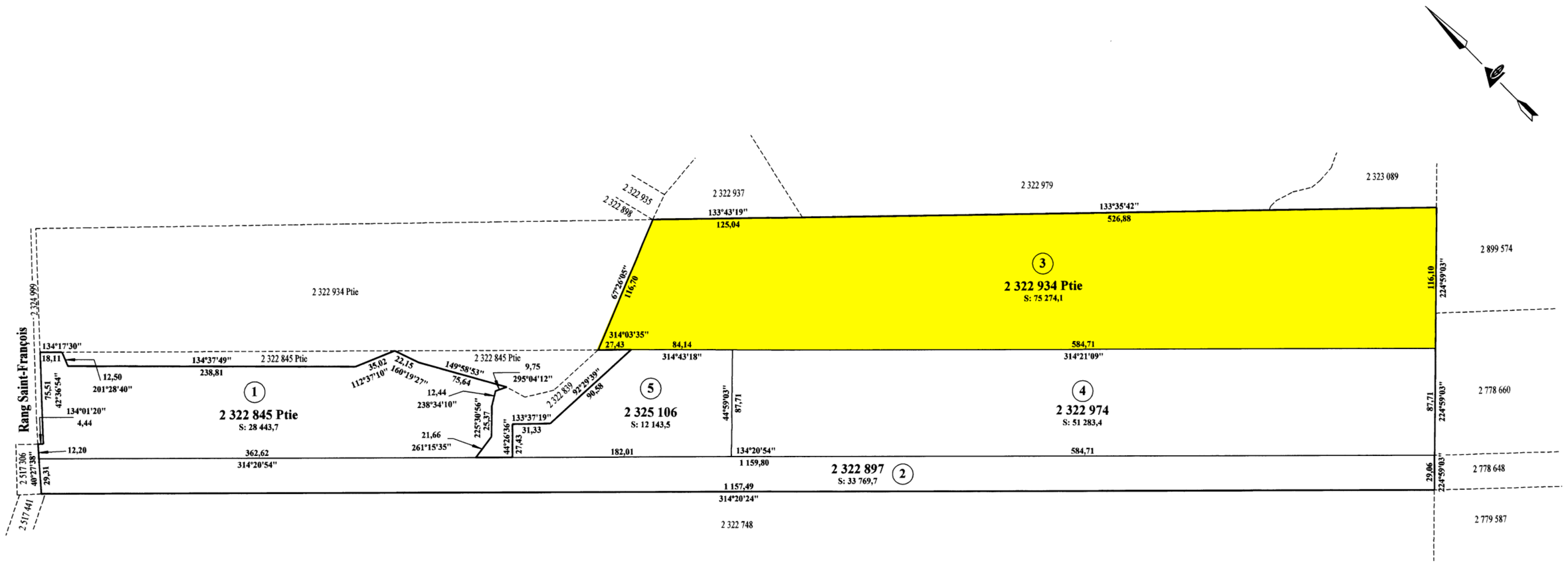
_____

Patrick Laniel, É.A., B.A.A.
Analyste principal

ANNEXES

ONGLET A	Plan de l'avis de réserve
ONGLET B	Extrait du Plan durable de protection et de mise en valeur de la Forêt du Grand-Coteau de Lorraine
ONGLET C	Grilles des normes de zonage
ONGLET D	Qualifications de l'évaluateur

ONGLET A



Notes : Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (SI)

Meunier Fournier Bernard Mc Clish
ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

940 montée Masson, suite 100,
Terrebonne, Qc, J6W 2C9
Téléphone : 450-471-0388

Description Technique

Cadastre : du Québec

Circonscription Foncière : Terrebonne

Municipalité : Ville de Lorraine

Lot(s) : 2 322 845 Ptie, 2 322 897, 2 322 934 Ptie, 2 322 974 et 2 325 106

Signé à Terrebonne le : 4 septembre 2007

Par : .....

Alain Bernard
arpenteur-géomètre

Échelle : 1 : 2 000

Légende

- ligne de servitude
- clôture
- haie
- ligne électrique aérienne
- poteau électrique
- repère d'arpenteur trouvé

Copie conforme

le 5 9 2007

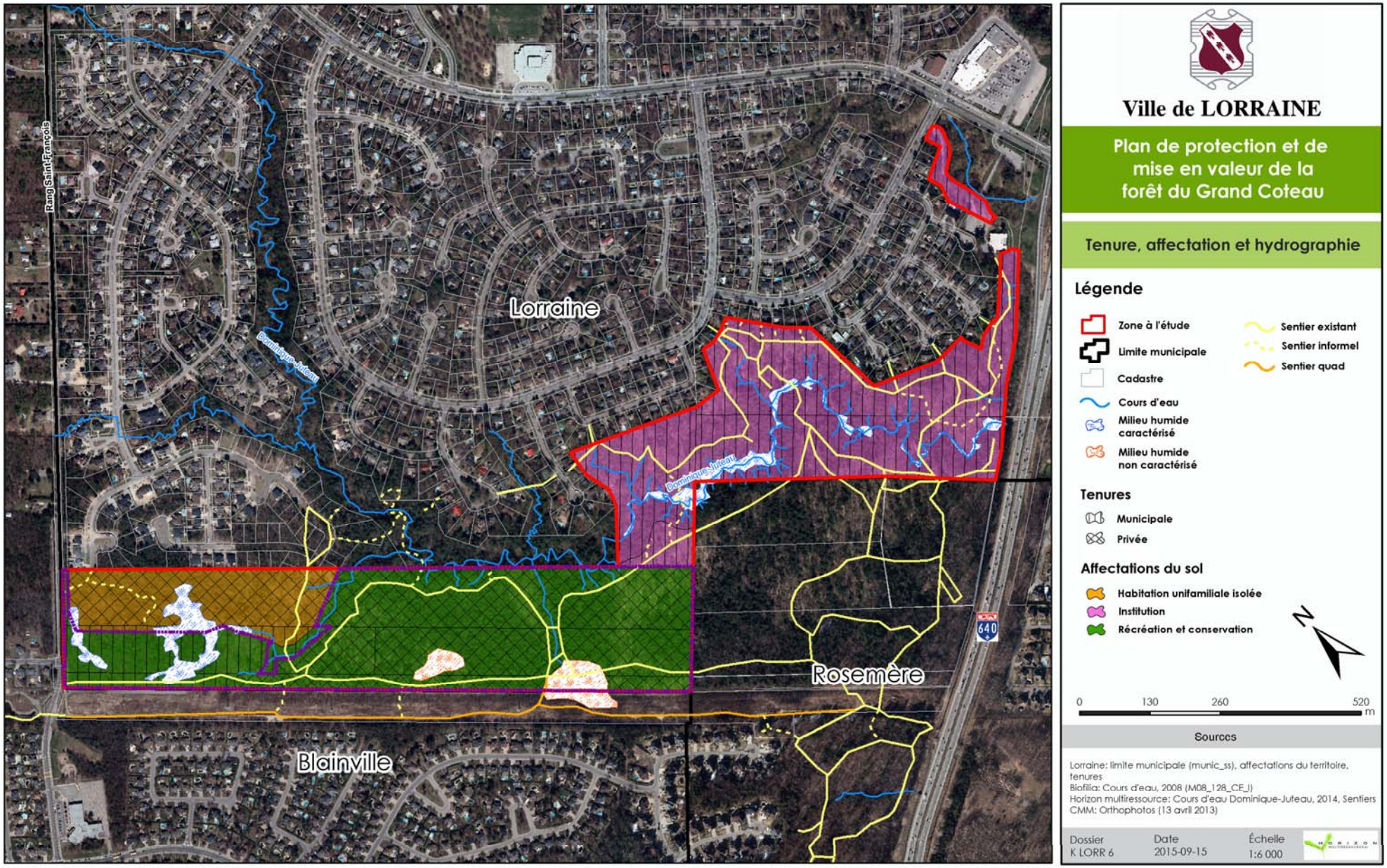
Par: .....

Dossier : 20 045 | **Minute :** 1 405

CF Terrebonne 14673742

ONGLET B

Figure 3. Tenure, affectation et hydrographie de la zone d'étude



ONGLET C

VILLE DE LORRAINE

Grille des normes de zonage
Règlement de zonage URB-3

ZONE HU-101

	GROUPES D'USAGES	CLASSES D'USAGES		
USAGES AUTORISÉS	HABITATION	UNIFAMILIALE ISOLÉE	•	1
		UNIFAMILIALE JUMELÉE		2
		UNIFAMILIALE EN RANGÉE		3
		MULTIFAMILIALE (4 À 6 LOGEMENTS)		4
		MULTIFAMILIALE (7 LOGEMENTS ET PLUS)		5
				6
	COMMERCE ET SERVICE	SERVICE PROFESSIONNEL ASSOCIABLE À L'HABITATION	•	7
		COMMERCE ET SERVICE DE QUARTIER		8
		COMMERCE ET SERVICE LOCAL		9
				10
	INSTITUTION	ADMINISTRATION PUBLIQUE		11
		SERVICE COMMUNAUTAIRE		12
		ÉDIFICE DE CULTE		13
		PARC ET ESPACE VERT	•	14
		UTILITÉ PUBLIQUE	•	15
				16
	RÉCRÉATION ET CONSERVATION	RÉCRÉATION EXTENSIVE		17
		CONSERVATION ENVIRONNEMENTALE		18
				19
				20
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT AUTORISÉS			21
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT PROHIBÉS			22

NORMES D'IMPLANTATION	IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL		
	NOMBRE D'ÉTAGES (MIN./MAX.)	1/2	23
	HAUTEUR MAXIMALE (EN MÈTRES)	(voir note 1)	24
	SUPERFICIE DE PLANCHER MINIMALE (EN MÈTRES CARRÉS)	280	25
	LARGEUR DE LA FAÇADE (MIN./MAX.) (EN MÈTRES)	15,2/	26
	INDICE MAXIMAL D'OCCUPATION DU SOL		27
	RAPPORT PLANCHER-TERRAIN (MIN./MAX.)	(voir note 2)	28
			29
	MARGE DE RECUL AVANT (MIN./MAX.) (EN MÈTRES)	7,6/13,8	30
	MARGE MINIMALE DE RECUL LATÉRALE (EN MÈTRES)	2,4	31
	SOMME MINIMALE DES MARGES LATÉRALES (EN MÈTRES)	6	32
	MARGE MINIMALE DE RECUL ARRIÈRE (EN MÈTRES)	7,6	33
			34

NOTES: 35

(1) Dans la zone HU-101, la hauteur du bâtiment principal ne doit pas excéder 11,58 mètres si sa largeur n'excède pas 19,8 mètres. Cette hauteur maximale est portée à 12,5 mètres si la largeur du bâtiment est de plus de 19,8 mètres mais sans excéder 25,9 mètres. La hauteur du bâtiment peut atteindre un maximum de 13,1 mètres si sa largeur excède 25,9 mètres.

(2) Un rapport plancher-terrain minimal de 15% est exigé pour tout terrain desservi et ayant une superficie supérieure à 3 000 mètres carrés.

AMENDEMENTS 36

URB-03-01

VILLE DE LORRAINE

Grille des normes de zonage
Règlement de zonage URB-3

ZONE R-118

	GROUPES D'USAGES	CLASSES D'USAGES		
USAGES AUTORISÉS	HABITATION	UNIFAMILIALE ISOLÉE		1
		UNIFAMILIALE JUMELÉE		2
		UNIFAMILIALE EN RANGÉE		3
		MULTIFAMILIALE (4 À 6 LOGEMENTS)		4
		MULTIFAMILIALE (7 LOGEMENTS ET PLUS)		5
				6
	COMMERCE ET SERVICE	SERVICE PROFESSIONNEL ASSOCIABLE À L'HABITATION		7
		COMMERCE ET SERVICE DE QUARTIER		8
		COMMERCE ET SERVICE LOCAL		9
				10
	INSTITUTION	ADMINISTRATION PUBLIQUE		11
		SERVICE COMMUNAUTAIRE		12
		ÉDIFICE DE CULTE		13
		PARC ET ESPACE VERT		14
		UTILITÉ PUBLIQUE		15
				16
	RÉCRÉATION ET CONSERVATION	RÉCRÉATION EXTENSIVE	•	17
		CONSERVATION ENVIRONNEMENTALE	•	18
				19
				20
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT AUTORISÉS			21
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT PROHIBÉS			22

NORMES D'IMPLANTATION	IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL		
	NOMBRE D'ÉTAGES (MIN./MAX.)		23
	HAUTEUR MAXIMALE (EN MÈTRES)		24
	SUPERFICIE DE PLANCHER MINIMALE (EN MÈTRES CARRÉS)		25
	LARGEUR DE LA FAÇADE (MIN./MAX.) (EN MÈTRES)		26
	INDICE MAXIMAL D'OCCUPATION DU SOL		27
	RAPPORT PLANCHER-TERRAIN (MIN./MAX.)		28
			29
	MARGE DE RECUL AVANT (MIN./MAX.) (EN MÈTRES)		30
	MARGE MINIMALE DE RECUL LATÉRALE (EN MÈTRES)		31
	SOMME MINIMALE DES MARGES LATÉRALES (EN MÈTRES)		32
	MARGE MINIMALE DE RECUL ARRIÈRE (EN MÈTRES)		33
			34

NOTES:		35
AMENDEMENTS		36

Pierre-Yves Guay, urbaniste-conseil, OUQ permis 370 ©

ONGLET D

RAYMOND+JOYAL
Évaluation immobilière et services conseils

PATRICK LANIEL, É.A., B.A.A.
Analyste principal

FORMATION ACADÉMIQUE

Technologie de l'estimation et de l'évaluation en bâtiment (D.E.C.), Institut Grasset	(2009)
Baccalauréat en Administration des Affaires profil finance (B.A.A.), HEC Montréal	(2002)

PROFIL DE CARRIÈRE

Évaluateur agréé et propriétaire de la firme LB Évaluation	(depuis 2019)
Évaluateur agréé pour la firme Raymond Joyal Inc.*	(2016-2019)
Évaluateur agréé pour la firme Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette et associés	(2012-2016)
Évaluateur agréé pour la firme Baillargeon, Bergeron, Deneault et Associés inc	(2010-2012)
Évaluateur immobilier pour la firme Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette et associés	(2009 - 2010)
Stagiaire pour le service de l'évaluation de la Ville de Laval	(2009)

* En novembre 2016, Raymond, Joyal, Cadieux, Paquette & associés Ltée devient Raymond Joyal Inc.

EXPÉRIENCES SPÉCIFIQUES

Évaluation et négociation à des fins d'expropriation et d'acquisition de gré à gré
Évaluation de terrains aux fins d'acquisition/disposition, financement, expropriation et fiscalité municipale
Évaluation de terres agricoles
Estimation de la valeur de propriétés résidentielles, commerciales et industrielles à des fins de valeur marchande
Estimation de la valeur d'immeubles spécifiques, tel que des terrains en zone de milieux humides, des emprises ferroviaires ainsi que des îles
Témoin expert devant le Tribunal Administratif du Québec
Témoin expert devant la Cour supérieure du Québec

ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES

Formateur - Évaluation de terrains - Programme de formation professionnelle - OEAQ	(depuis 2019)
Membre du comité d'admission de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec	(depuis 2018)
Membre agréé de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec	(depuis 2010)
Membre Alumni HEC Montréal	(depuis 2002)

C A N A D A

PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N°: SAI-M-208252-1302

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU QUÉBEC
Section des affaires immobilières

VILLE DE LORRAINE
Partie expropriante

C.

2646-8926 QUÉBEC INC.
Partie expropriée

C A N A D A

PROVINCE DE QUEBEC
DISTRICT DE TERREBONNE

N° : 700-17-004770-078

COUR SUPERIEURE
(CHAMBRE CIVILE)

2646-8926 QUÉBEC INC.
Demanderesse

CI-APRÈS « LA DEMANDERESSE »

C.

VILLE DE LORRAINE
Defenderesse

CI-APRÈS « LA VILLE »

QUITTANCE

ATTENDU l'avis d'expropriation dans le dossier SAI-M-208252-1302 publié par la Ville sous le numéro 19 791 327 dans la circonscription foncière de Terrebonne à l'encontre des lots 5 537 131 et 5 537 132 du Cadastre du Québec;

ATTENDU l'avis de transfert de propriété dans le dossier SAI-M-208252-1302 publié par la Ville sous le numéro 20 939 439 dans la circonscription foncière de Terrebonne à l'encontre du lot 5 537 131 du Cadastre du Québec;

ATTENDU QU'UN règlement hors cour est survenu en 2015-2016 pour le lot 5 537 131 du Cadastre du Québec visé par ledit avis d'expropriation;

ATTENDU QUE l'avis de transfert de propriété publié par la Ville sous le numéro 20 939 439 vise aussi le lot 5 537 132 du Cadastre du Québec partie – soit le nouveau lot réservé 6 426 906 au Cadastre du Québec, lot pour lequel un litige demeure entre les parties;

ATTENDU les jugements rendus dans les dossiers portant les numéros **700-17-004770-078** de la Cour supérieure (2015-07-07), **500-09-025517-152** de la Cour d'appel (2016-11-07) et **2018 SCC 35** de la Cour suprême (2018);

ATTENDU QUE, sans admission de responsabilité ni admission quelconque quant à leurs prétentions respectives, mais dans le seul but d'acheter la paix et d'éviter un procès, les parties ont convenu de la présente Quittance.

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante de la présente.

2. Les parties souhaitent que la Ville dépose, sans admission aucune et aux fins de règlement uniquement, une demande de financement auprès de la CMM pour le projet d'acquisition du lot 5 537 132 du Cadastre du Québec partie – soit le nouveau lot réservé 6 426 906 au Cadastre du Québec dans le cadre du *Programme d'aide financière pour les projets contribuant à la mise en place de la Trame verte et bleue sur le territoire métropolitain, phase 2*;

3. Dans le cadre de la demande de subvention, la Ville accepte de déposer auprès de la CMM une copie du rapport d'évaluation préparé par Patrick Laniel, Analyste principal à la firme RaymondJoyal pour le compte de la demanderesse;

4. L'utilisation dudit rapport aux fins d'obtenir une subvention auprès de la CMM ne saurait représenter une admission, un aveu extrajudiciaire ou une quelconque adhésion de la Ville aux conclusions dudit rapport ou à sa méthodologie;

5. L'utilisation dudit rapport et de ses conclusions est uniquement faite dans le but de parvenir à un règlement du litige entre les parties;

6. L'utilisation dudit rapport fait donc partie intégrante de la quittance qui, en cas de refus de la subvention de la CMM, est inopposable à la Ville

7. Aux fins de la demande de subvention auprès de la CMM, il est entendu entre les parties que la Ville dépose la Promesse d'achat jointe à la présente quittance « Annexe A » pour en faire partie intégrante;

8. Ladite Promesse d'achat est conditionnelle à l'obtention de la subvention de la CMM à être versée à la Ville pour un montant qui sera à la seule satisfaction de la Ville;

9. La présente Quittance et l'Annexe A – Promesse d'achat sont effectivement conditionnelles à l'obtention de la subvention de la CMM à être versée à la Ville pour un montant qui sera à la satisfaction de la Ville et à défaut, la promesse d'achat et la présente quittance deviendront caduques, nulles et non-avenues. En conséquence, la Ville s'engage à ne pas utiliser, dans le cadre du litige à être continué entre les parties, copie du rapport de la firme Raymond Joyal;

10. Par conséquent, suivant l'obtention par la Ville de la subvention de la CMM pour un montant qui sera à la satisfaction de la Ville :

    a. La Ville s'engage à payer à la demanderesse la somme totale forfaitaire d'un million cinq cent mille dollars canadiens (1 500 000 $ CAD) pour l'acquisition du lot 5 537 132 du Cadastre du Québec partie – soit le nouveau lot réservé 6 426 906 au Cadastre du Québec et le règlement de tous litiges entre les parties;

    b. La présente quittance deviendra complète et finale en règlement de tous litiges entre les parties, notamment au niveau de l'expropriation, du recours dans le dossier de la Cour supérieure 700-17-004770-078, des taxes payées sur l'immeuble, et de tous dommages découlant desdites procédures et de tous faits antérieurs aux présentes, etc.;

    c. Un Avis de règlement sera produit par la demanderesse en ce sens pour tous les dossiers judiciarisés entre les parties, lequel sera le seul document produit aux dossiers des tribunaux;

    d. Les parties signeront un Acte d'achat notarié dans les meilleurs délais auprès de la notaire instrumentant la transaction désignée par la Ville comme étant Me Anne-Marie Gougeon, les honoraires dudit acte devant être assumés entièrement par la Ville;

    e. À cet effet, la demanderesse s'engage à signer l'acte notarié à intervenir dans les trente (30) jours de la demande écrite de la notaire à cet effet;

    f. Qu'un arpenteur mandaté par la Ville procède à l'émission, aux frais de la Ville, d'une une description technique du lot qui est actuellement d'une superficie estimée à 75 529 m^2;

    g. Qu'une partie de la cession du lot soit considérée comme cession aux fins de parcs pour le projet intitulé « Brisach III »;

    h. Que la vente soit faite sans garantie légale, sauf pour une garantie quant au titre;

    i. Que l'immeuble soit libre de toutes charges, dettes, hypothèques ou autres avis pouvant le grever ;

j. Que la prise de possession soit immédiate au moment de la signature de l'acte d'achat. Les taxes foncières générales, spéciales, municipales, scolaires et autres charges seront comptabilisées à la date de signature de l'acte d'achat et les répartitions d'usage pourront être faites à cette date;

11. En cas de refus ou d'insuffisance de la subvention de la CMM pour un montant satisfaisant pour la Ville, la promesse d'achat ainsi que la présente quittance deviennent de facto nulles et non avenues;

12. Que d'ici la réponse de la CMM, les parties s'entendent pour suspendre l'instance judiciaire les opposant dans le dossier **700-17-004770-078**;

13. En considération du prix forfaitaire d'achat, le cas échéant, les parties, à quelque titre que ce soit, se donnent, ainsi qu'à leurs assureurs, compagnies affiliées, administrateurs, ayants-droit, actionnaires, employés, représentants, héritiers et successeurs, autant personnes physiques que morales, une quittance complète, générale et définitive de toute réclamation et de toute cause d'action de quelque nature que ce soit, présente, passée ou future, qu'elles pourraient avoir l'une à l'égard de l'autre ainsi que leurs assureurs, compagnies affiliées, administrateurs, ayants-droit, employés et représentants, autant personnes physiques que morales, en relation directement ou indirectement, avec les faits relatés aux procédures, pièces et rapports d'expertise dans le dossier portant le numéro **700-17-004770-078,** incluant toute aggravation, récidive ou détérioration de conditions mentionnées dans les documents précités;

14. Il est expressément entendu et convenu que le présent règlement est conclu sans aucune admission quant aux faits ou à la responsabilité et dans le seul but d'éviter les frais que pourraient entraîner de plus amples procédures judiciaires, d'acheter la paix et de mettre fin à tout litige passé, présent et futur en lien avec les faits allégués;

15. Bien que les détails relatifs à la subvention seront publics, les termes et conditions de la présente Quittance demeureront confidentiels, dont sous le couvert du secret professionnel et du privilège relatif au litige, et ne seront pas divulgués ni publicisés de quelque façon que ce soit par les parties et leurs avocats, sauf exigences de la loi.

16. Les parties reconnaissent que la présente Quittance est conditionnelle et ses conséquences leur ont été expliquées par leurs avocats;

17. Chaque partie assumera ses frais eu égard aux honoraires judiciaires ainsi que les honoraires extrajudiciaires;

18. La présente constitue une transaction aux termes des articles 2631 et suivants du *Code civil du Québec*.

Lorraine, le 9 février 2022

2646-8926 QUÉBEC INC.
Par François Pichette, dûment autorisé
Demanderesse

Lorraine, le 9 février 2022

VILLE DE LORRAINE

Par : Annie Chagnon, greffière
Représentant dûment autorisé
Ville de Lorraine
Défenderesse

Lorraine, le 9 février 2022

VILLE DE LORRAINE

Par : Jean Comtois, maire
Représentant dûment autorisé
Ville de Lorraine
Défenderesse

Ville de LORRAINE

ANNEXE A

PROMESSE D'ACHAT

Projet d'acquisition du nouveau lot réservé 6 426 906, partie du lot actuel 5 537 132, au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Terrebonne, dans la forêt du Grand Coteau de Lorraine

Ville de Lorraine
33, boulevard de Gaulle
Lorraine, Québec J6Z 3W9

1.0 IDENTIFICATION DES PARTIES

Promettant Vendeur :

2646-8926 QUÉBEC INC., personne morale régie par la *Loi sur les sociétés par actions*, ayant son siège au 3080 rue Peugeot, Laval Québec, H7L 5C5, Canada, représentée aux présentes par M. François Pichette, son représentant dûment autorisé aux termes d'une résolution de l'entreprise datée du _____;

ci-après : « Vendeur »

Promettant Acheteur :

VILLE DE LORRAINE, personne morale de droit public régie par la Loi sur les cités et villes, ayant son siège social au 33, boulevard De Gaulle, Lorraine Québec, J6Z 3W9, Canada, représentée aux présentes par M. Jean Comtois, maire, et Me Annie Chagnon, greffière, dûment autorisés aux termes de la résolution 2022-02-~~25~~, adoptée lors de la séance ordinaire du Conseil municipal de la Ville de Lorraine tenue le 8 février 2022;

ci-après : « Acheteur »

2.0 MISE EN GARDE

La présente promesse d'achat fait partie intégrante de la Quittance convenue entre les parties dans le but de régler tous litiges entre eux. La promesse d'achat est conditionnelle à ce que toutes les modalités de ladite Quittance soient pleinement accomplies.

3.0 OBJET DU CONTRAT

L'Acheteur promet d'acheter du Vendeur, au prix et aux conditions ci-dessous énoncés, la propriété suivante :

DESCRIPTION DE LA PROPRIÉTÉ :

Un immeuble connu et désigné comme étant une partie du lot CINQ MILLIONS CINQ CENT TRENTE-SEPT MILLE CENT TRENTE-DEUX (5 537 132) du cadastre du Québec dans la circonscription foncière de Terrebonne, constitué comme étant un terrain vacant sis dans la Forêt du Grand Coteau de Lorraine, d'une superficie d'environ 125 238,40 mètres carrés, aussi connu comme étant le nouveau lot réservé SIX MILLIONS QUATRE CENT VINGT-SIX MILLE NEUF CENT SIX (6 426 906) du cadastre du Québec dans la circonscription foncière de Terrebonne.

ci-après : « La Propriété »

4.0 PRIX

Le prix d'achat est de **un million cinq cent mille dollars canadiens (1 500 000,00 $)**, canadiens déposé devant le notaire instrumentant l'acte d'achat.

5.0 CONDITIONS

La présente promesse d'achat est conditionnelle à :

a) Ce que la Quittance dont la promesse d'achat fait partie intégrante soit dûment signée et complétée entre les parties afin de régler tous litiges entre les parties incluant notamment au niveau de l'expropriation publié sous le numéro 19 791 327 dans la circonscription foncière de Terrebonne (SAI-M-208252-1302), au niveau du recours dans le dossier de la Cour supérieure numéro 700-17-004770-078, au niveau des taxes payées antérieurement, etc.;

b) Ce que l'Acheteur reçoive la subvention de la CMM pour un montant qui sera à la seule satisfaction de l'Acheteur pour le projet d'acquisition du lot ci-haut mentionné dans le cadre du *Programme d'aide financière pour les projets contribuant à la mise en place de la Trame verte et bleue sur le territoire métropolitain, phase 2*;

6.0 MODALITÉS

a) FRAIS : Tous les frais et honoraires de notaire liés à la transaction non-subventionnés, frais de publication, de radiation et de copies requises seront à la charge de l'Acheteur;

b) TAXES : S'il est établi que la présente transaction est taxable et que des taxes sont exigibles, l'Acheteur (à titre d'acquéreur d'une fourniture taxable) devra verser aux autorités compétentes les taxes exigibles, dont notamment la TPS et/ou la TVQ. Si la transaction requiert la divulgation des numéros de TPS et de TVQ, l'Acheteur les fournira au notaire instrumentant;

c) ARPENTAGE : L'Acheteur doit mandater et payer les frais d'un arpenteur non-subventionné pour la confection d'une description technique;

d) GARANTIE LÉGALE : La vente sera effectuée sans la garantie légale, sauf quant à une garantie relative aux titres de La Propriété;

e) POSSESSION IMMÉDIATE ET RÉPARTITIONS : La prise de possession sera immédiate au moment de la signature de l'acte d'achat. Les taxes foncières générales, spéciales, municipales, scolaires et autres charges seront comptabilisées à la date de signature de l'acte de cession.

7.0 ENGAGEMENT

L'Acheteur et le Vendeur reconnaissent avoir lu complètement le présent document, en comprendre la teneur et les conséquences et avoir eu l'opportunité de réviser son contenu avec un conseiller juridique et que les présentes constituent une promesse formelle de conclure l'acte d'achat au sens des articles 1396 et suivants du Code civil du Québec.

8.0 SIGNATURE ÉLECTRONIQUE

L'Acheteur et le Vendeur verront à signer de manière manuscrite ledit document. Toutefois, une signature électronique sera apposée dans les plus brefs délais pour faire foi du consentement des parties.

LIRE AVANT DE SIGNER – EN DEUX EXEMPLAIRES

Lorraine, le 9 février 2022

2646-8926 QUÉBEC INC.
Par François Pichette, dûment autorisé
Demanderesse

Lorraine, le 9 février 2022

VILLE DE LORRAINE

Par : Annie Chagnon, greffière
Représentant dûment autorisé
Ville de Lorraine
Défenderesse

Lorraine, le 9 février 2022

VILLE DE LORRAINE

Par : Jean Comtois, maire
Représentant dûment autorisé
Ville de Lorraine
Défenderesse

Ville de LORRAINE

Bureau du greffier

Extrait du procès-verbal d'une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Lorraine tenue le 8 février 2022 à 19 h en visioconférence due aux mesures liées à la COVID-19.

Étaient présents à cette séance : Mme Martine Guilbault, M. Pierre Barrette, Mme Diane Desjardins Lavallée, M. Jocelyn Proulx et Mme Lyne Rémillard

formant quorum sous la présidence de M. le maire Jean Comtois

2022-02-29 **AUTORISATION DE SIGNATURE – Offre de règlement incluant une promesse d'Achat – Lot réservé 6 426 906, partie du lot actuel 5 537 132, dans la forêt du Grand Coteau de Lorraine**

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite acquérir le terrain vacant correspondant au lot réservé 6 426 906, partie du lot actuel 5 537 132, cadastre du Québec, circonscription foncière de Terrebonne, situé dans la forêt du Grand Coteau de Lorraine;

CONSIDÉRANT les litiges entre la Ville et l'entreprise 2646-8926 Québec inc. notamment à l'égard de ce lot, dont le dossier 700-17-004770-078 de la Cour supérieure et l'avis d'expropriation publié sous le numéro 19 791 327 de la circonscription foncière de Terrebonne;

CONSIDÉRANT l'avis de transfert de propriété publié sous le numéro 20 939 439 de la circonscription foncière de Terrebonne;

CONSIDÉRANT la résolution 2021-03-55 mandatant le cabinet Prévost Fortin D'Aoust Avocats pour représenter la Ville dans ces litiges;

CONSIDÉRANT QUE les parties souhaitent que Lorraine dépose, sans admission aucune et aux fins de règlement uniquement, une demande de financement auprès de la CMM pour le projet d'acquisition du lot ci-haut mentionné dans le cadre du *Programme d'aide financière pour les projets contribuant à la mise en place de la Trame verte et bleue sur le territoire métropolitain, phase 2*;

CONSIDÉRANT QUE l'obtention dudit financement de la CMM pourrait permettre un règlement complet de tous les litiges entre les parties, mais qu'à défaut, la présente résolution, la promesse d'achat et l'offre de règlement deviendront caduques, nulles et non-avenues;

EN CONSÉQUENCE,

Il est **PROPOSÉ** par monsieur le conseiller Jocelyn Proulx
APPUYÉ par madame la conseillère Diane Desjardins Lavallée
et **RÉSOLU** à l'unanimité,

QUE le préambule fasse partie des présentes comme cité au long;

QUE la Ville de Lorraine s'engage à présenter une demande de financement auprès de la CMM pour le projet d'acquisition indiqué ci-haut dans le cadre du *Programme d'aide financière pour les projets contribuant à la mise en place de la Trame verte et bleue sur le territoire métropolitain, phase 2* et que l'utilisation par la Ville du rapport d'évaluation produit par Raymond Joyal aux fins de l'obtention de la subvention par la CMM ne saurait représenter un aveu extrajudiciaire ni une admission ni une adhésion par la Ville au rapport, à ses conclusions ou à sa méthodologie;

...2

Ville de LORRAINE

Bureau du greffier

(suite de la résolution 2022-02-29)

QUE la Ville de Lorraine signe, par le biais de ses mandataires, de son maire et de sa greffière, une entente de règlement hors cour conditionnelle à l'obtention dudit financement en règlement de tous litiges entre les parties relatifs à cet immeuble, notamment au niveau de l'expropriation, du recours dans le dossier de la Cour supérieure 700-17-004770-078, des taxes payées sur l'immeuble et autres, incluant une promesse d'achat conditionnelle à l'obtention dudit financement pour le projet;

QUE, si Lorraine obtient le financement de la CMM pour ce projet et si tous les documents de quittance requis sont dûment remplis, soit mandatée par la Ville de Lorraine la notaire, Me Anne-Marie Gougeon, pour procéder à la préparation du dossier, instrumenter l'Acte de cession à intervenir entre les parties pour le terrain vacant correspondant au lot réservé 6 426 906, partie du lot actuel 5 537 132, cadastre du Québec, circonscription foncière de Terrebonne, situé dans la forêt du Grand Coteau de Lorraine et effectuer toutes radiations requises;

QUE, si Lorraine obtient le financement de la CMM pour ce projet et si tous les documents de quittance requis sont dûment remplis, le maire ou le maire suppléant et la greffière ou l'assistante-greffière soient autorisés à procéder à la signature, pour et au nom de la Ville, de tout acte requis donnant effet à la présente résolution;

QUE la trésorerie soit autorisée à effectuer le paiement des honoraires qui seront facturés par Me Anne-Marie Gougeon dans le cadre de son mandat ainsi que le paiement de toutes sommes dues à l'entreprise 2646-8926 Québec inc., le cas échéant.

(s) Annie Chagnon
Greffière

(s) Jean Comtois
Maire

EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL
Ville de Lorraine, le 9 février 2022

Me Annie Chagnon, greffière