



WESTMOUNT

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE WESTMOUNT

CANADA
PROVINCE OF QUÉBEC
CITY OF WESTMOUNT

RÈGLEMENT 1435

BY-LAW 1435

Lors d'une séance ordinaire du conseil municipal de la ville de Westmount, dûment convoquée et tenue à l'hôtel de ville le 3 décembre 2012, et à laquelle assistaient :

At a regular sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly called and held at City Hall on December 3, 2012, at which were present:

Le maire – Mayor
Les conseillers - Councillors

Peter F. Trent, président/Chairman
Victor Drury
Kathleen Duncan
Nicole Forbes
Gary Ikeman
Cynthia Lulham
Patrick Martin
Timothy Price
Theodora Samiotis

ATTENDU qu'un avis de motion se rapportant à la présentation du présent règlement a été donné au cours de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Westmount, dûment convoquée et tenue le 10 septembre 2012;

WHEREAS Notice of Motion of the presentation of this By-law has been given at the regular sitting of the Municipal Council of the City of Westmount, duly called and held on September 10, 2012;

ATTENDU QUE le conseil municipal de la Ville de Westmount a adopté par voie de résolution un projet de règlement intitulé « RÈGLEMENT SUR LES ENTENTES RELATIVES À CERTAINS TYPES DE TRAVAUX MUNICIPAUX » lors d'une séance ordinaire dudit conseil municipal dûment convoquée et tenue le 10 septembre 2012; et

WHEREAS a draft by-law entitled "BY-LAW CONCERNING CERTAIN TYPES OF MUNICIPAL WORKS AGREEMENTS", was adopted by resolution of the Municipal Council of Westmount, at the regular sitting of the said Municipal Council, duly called and held on September 10, 2012; and

ATTENDU QUE ledit conseil municipal a dûment convoqué et tenu, le 2 octobre 2012, une assemblée de consultation publique portant sur ledit projet de règlement;

WHEREAS a public consultation meeting on the said draft By-law was duly called and held by the said Municipal Council on October 2, 2012;



WESTMOUNT

Il est ordonné et statué par le règlement 1435, intitulé « RÈGLEMENT SUR LES ENTENTES RELATIVES À CERTAINS TYPES DE TRAVAUX MUNICIPAUX », comme suit :

ARTICLE 1

Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

« **entente** (*agreement*) » : une entente au sens de l'article 145.21 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chapitre A-19.1) portant sur la réalisation de travaux relatifs aux infrastructures et aux équipements municipaux et sur la prise en charge ou le partage des coûts relatifs à ces travaux;

« **équipement municipal** (*municipal facility*) » : aménagement ou construction d'utilité publique de la nature d'une place publique (plaza), d'un square, d'une halte ou d'une arcade destiné à desservir des immeubles riverains et, le cas échéant, le public en général;

« **requérant** (*applicant*) » : toute personne qui présente une demande de certificat d'occupation visée au présent règlement;

« **site** (*site*) » : secteur visé par un projet de développement, tel que décrit à l'entente conclue conformément au présent règlement;

« **terrain desservi** (*serviced lot*) » : un terrain adjacent à une rue pavée, pourvue des services d'éclairage, d'aqueduc, d'égout et selon le cas, d'équipements.

It is ordained and enacted by By-law 1435, entitled " BY-LAW CONCERNING CERTAIN TYPES OF MUNICIPAL WORKS AGREEMENTS ", as follows:

SECTION 1

In this By-law, the following words have the meaning ascribed herein below:

"**agreement** (*entente*)" means an agreement within the meaning of section 145.21 of the *Act respecting Land use Planning and Development* (R.S.Q. chapter A-19.1) concerning work for the construction of municipal infrastructures or facilities and the payment or apportionment of the expenditures incurred in respect of such work;

"**applicant** (*requérant*)" means a person who files an application for a certificate of occupancy referred to in this By-law;

"**municipal facility** (*équipement municipal*)" means a development or construction in the public interest such as a plaza, a square, a rest stop or an arcade intended to service adjoining buildings and, as the case may be, the general public;

"**serviced lot** (*terrain desservi*)" means land adjacent to a paved street, provided with lighting, water line, sewer and as the case may be, facilities;

"**site** (*site*)" means the area contemplated by a development project, as described in the agreement entered into pursuant to this By-law.



WESTMOUNT

ARTICLE 2

Le présent règlement s'applique à la zone C5-24-13 de la Ville.

SECTION 2

This By-law applies to zone C5-24-13 of the City.

ARTICLE 3

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'égard de tous travaux relatifs à un équipement municipal qui sont nécessaires ou utiles à la réalisation de projets commerciaux ou résidentiels.

SECTION 3

The provisions of this By-law apply to any work in relation to a municipal facility that is necessary or useful for the development of commercial or residential projects.

ARTICLE 4

Nul ne peut obtenir de certificat d'occupation pour l'occupation d'un bâtiment sur un terrain desservi et jouté par un équipement municipal, tel que défini au présent règlement, sans avoir conclu avec la Ville une entente portant sur la réalisation de travaux relatifs à la construction d'un équipement municipal conformément au présent règlement et à l'article 145.23 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) et payé le tarif applicable à la conclusion d'une telle entente, le cas échéant.

SECTION 4

No person may be issued a certificate of occupancy to occupy a building on land serviced by and adjacent to a municipal facility, as defined in this By-law, without having signed an agreement with the City concerning work for the construction of a municipal facility in accordance with this By-law and section 145.23 of the *Act respecting Land use Planning and Development* (R.S.Q., chapter A-19.1) and paid the fee applicable to the making of such an agreement, as the case may be.

ARTICLE 5

L'entente doit comporter, au minimum, les exigences prévues à l'entente-type jointe à l'annexe A. La conclusion d'une telle entente est à la discrétion de la Ville, laquelle n'a pas l'obligation d'autoriser la construction d'un équipement municipal.

SECTION 5

The agreement must, as a minimum, set forth the requirements stipulated in the Standard Agreement appended hereto as Schedule A. The signing of such an agreement is entirely at the discretion of the City. The City is not under any obligation to authorize the construction of any particular municipal facility.



WESTMOUNT

ARTICLE 6

Le titulaire du certificat assujetti au présent règlement devra assumer 100% du coût de la réalisation des travaux d'infrastructures sur site.

En outre, le titulaire devra assumer 100% des frais suivants, le cas échéant, qu'ils aient été engagés par ce dernier ou par la Ville :

- 1° les frais nécessaires à la réalisation des plans et devis;
- 2° les frais et honoraires de surveillance des travaux;
- 3° les frais relatifs à l'arpentage, au piquetage et aux relevés topographiques;
- 4° les frais relatifs à l'inspection des matériaux, incluant les études de laboratoire;
- 5° les frais relatifs à l'obtention d'avis techniques ou d'expertise;
- 6° les frais de forage, de caractérisation et de décontamination des sols selon les exigences du ministère de l'Environnement;
- 7° les frais de police d'assurance responsabilité;
- 8° tout autre frais prévus à l'entente.

**ARTICLE 7
ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Peter F. Trent
Maire / Mayor

SECTION 6

The holder of a certificate governed by this By-law shall pay the full cost of all infrastructure work on site.

In addition, the holder shall also pay all of the following costs, as the case maybe, regardless of whether they were incurred by the holder or the City:

- 1) the expenses incurred in preparing plans and specifications;
- 2) fees and expenses for supervision of work;
- 3) the costs of land surveying, staking out and taking of topographic measurements;
- 4) the expenses related to inspection of materials, including laboratory studies;
- 5) the costs of obtaining technical opinions or expert reports
- 6) the costs of drilling, soil characterization and soil decontamination in accordance with the requirements of the Ministère de l'Environnement;
- 7) the costs of purchasing liability insurance coverage;
- 8) all other costs stipulated in the agreement.

**SECTION 7
COMING INTO FORCE**

This By-law comes into force according to law.

Mario Gerbeau
Greffier de la ville / City Clerk





WESTMOUNT

Annexe A

ENTENTE RELATIVE À L'EXÉCUTION DE TRAVAUX MUNICIPAUX

LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 DÉFINITIONS

Chaque fois qu'elle apparaît dans la présente entente, l'expression suivante signifie :

« **TRAVAUX** » : La réalisation des infrastructures et la fourniture et l'installation, selon le cas, des équipements, tels que précisés à l'annexe « **C** » des présentes.

ARTICLE 2 – OBLIGATIONS DU « PROPRIÉTAIRE »

2.1 Lorsque le « **PROPRIÉTAIRE** » désire débiter les « **TRAVAUX** » :

- 2.1.1 il mandate une firme d'ingénieurs-conseils ou d'architectes, autorisée préalablement par une résolution du conseil de la « **VILLE** », pour la préparation des plans et devis des « **TRAVAUX** »;
- 2.1.2 il fait les démarches nécessaires pour faire approuver les plans et devis des « **TRAVAUX** » par toute personne ou par tout organisme auquel ces plans et devis doivent être légalement soumis pour approbation, le cas échéant;
- 2.1.3 il fait approuver par résolution de la « **VILLE** », concurremment aux démarches visées au paragraphe 2.1.2, la version finale des plans et devis des « **TRAVAUX** »;
- 2.1.4 il fait approuver, le cas échéant, par la « **VILLE** » ainsi que par toute personne ou par tout organisme auquel ces plans et devis doivent être légalement soumis pour approbation, toute modification aux plans et devis des « **TRAVAUX** »;
- 2.1.5 il soumet le nom et l'adresse de l'entrepreneur qui exécutera les « **TRAVAUX** », son numéro de licence délivrée par la Régie des entreprises de construction du Québec, le bordereau de soumission présenté par ce dernier ainsi que le contrat intervenu relativement aux « **TRAVAUX** »;



- 2.1.6 il soumet à la « **VILLE** » copie de la police d'assurance responsabilité civile pour un montant minimum de deux (2) millions de dollars que son entrepreneur lui fournit;
- 2.2. Lorsque le « **PROPRIÉTAIRE** » exécute les « **TRAVAUX** » :
- 2.2.1 il exécute ces « **TRAVAUX** » sous la surveillance de ses ingénieurs;
- 2.2.2 il assume tous les coûts réels et inhérents à la réalisation des « **TRAVAUX** »;
- 2.2.3 il tient la « **VILLE** » franche et indemne de toute réclamation de quelque nature que ce soit ou de toute responsabilité pouvant découler de l'exécution des « **TRAVAUX** »;
- 2.2.4 il prend fait et cause de la « **VILLE** » dans les cas prévus à l'article précédent, assume et acquitte les coûts relatifs à la défense de la « **VILLE** », ainsi que toute condamnation en capital, intérêts et frais pouvant en découler;
- 2.2.5 il remet à la « **VILLE** » les garanties d'exécution et les polices d'assurance qui lui sont fournis, le cas échéant, par l'entrepreneur qui réalise les « **TRAVAUX** »;
- 2.2.6 il remet à la « **VILLE** » après la fin des travaux une copie des plans des travaux tel que construits;
- 2.3 Le « **PROPRIÉTAIRE** » débute les « **TRAVAUX** » dès l'obtention des autorisations nécessaires en vertu de la Loi;
- 2.4 Les « **TRAVAUX** » doivent être complétés au plus tard le _____ 2012;

ARTICLE 3 - RÉCEPTION PROVISOIRE ET DÉFINITIVE DES « TRAVAUX »

- 3.1 Le « **PROPRIÉTAIRE** » avise par écrit la « **VILLE** » lorsque les « **TRAVAUX** » sont terminés;
- 3.2 La « **VILLE** » accepte provisoirement les « **TRAVAUX** », lorsqu'ils sont substantiellement complétés conformément aux plans et devis des « **TRAVAUX** »; cette acceptation se fait par résolution du conseil de la « **VILLE** »;
- 3.3 La « **VILLE** » accepte de manière définitive les « **TRAVAUX** » lorsqu'ils sont complétés conformément aux plans et devis des « **TRAVAUX** »; cette acceptation se fait par résolution du conseil de la « **VILLE** ». Les ingénieurs ou architectes mandatés par le



« **PROPRIÉTAIRE** » doivent produire une lettre à l'intention de la « **VILLE** » à l'effet que les travaux ont été réalisés conformément aux plans et aux devis et que ceux-ci sont adéquats aux fins auxquels ils sont destinés;

ARTICLE 4 - LETTRE DE GARANTIE

- 4.1 Sous réserve de toute autre garantie qu'un tiers peut devoir légalement dispenser, le « **PROPRIÉTAIRE** » garantit à la « **VILLE** » qu'il réparera à ses frais toute défectuosité ou tous vices affectant les « **TRAVAUX** », cette garantie étant valable pour une période d'un (1) an suivant la réception provisoire de l'ensemble des « **TRAVAUX** » par la « **VILLE** ».
- 4.2 Afin de garantir la bonne et entière exécution des « **TRAVAUX** » et de ses obligations, le « **PROPRIÉTAIRE** » remet à la « **VILLE** », dès le début des « **TRAVAUX** », une lettre de garantie bancaire irrévocable émise par une banque à charte du Canada ou une caisse d'épargne et de crédit, d'une durée de dix-huit (18) mois, dont le montant correspond à 10 pour cent (10%) du coût total du contrat octroyé par le « **PROPRIÉTAIRE** » à son entrepreneur;
- 4.3 Cinq jours avant l'expiration de la lettre de garantie bancaire irrévocable, le « **PROPRIÉTAIRE** » la renouvelle ou la remplace par une autre lettre de garantie émise par une banque à charte ou une caisse d'épargne et de crédit pour une période additionnelle d'un (1) an.
- 4.4 En cas de défaut du « **PROPRIÉTAIRE** » de procéder aux « **TRAVAUX** », la « **VILLE** » transmet un avis au « **PROPRIÉTAIRE** ». Dans les dix (10) jours suivant la transmission de l'avis, si le « **PROPRIÉTAIRE** » est toujours en défaut, la « **VILLE** » peut alors s'adresser à l'émetteur de la lettre de garantie mentionnée à l'article 4.1 ou 4.2, selon le cas, et requérir de ce dernier le versement immédiat à la « **VILLE** » du montant complet de la garantie. Ces sommes servent alors à acquitter le coût des « **TRAVAUX** » non encore exécutés et à indemniser la « **VILLE** » pour les inconvénients subis;

ARTICLE 5 - DOMICILE

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

- 5.1 Pour la « **VILLE** » :

VILLE DE WESTMOUNT
À l'attention du directeur général

- 5.2 Pour le « **PROPRIÉTAIRE** »

À l'attention de :

ARTICLE 6- ANNEXES

Les parties aux présentes reconnaissent que les documents suivants joints à la présente entente, reconnus véritables et signés pour identification par elles, en font partie intégrante :

6.1 Annexe « A »

Copie des résolutions autorisant la « VILLE » et le « PROPRIÉTAIRE » à signer la présente entente;

6.2 Annexe « B »

Plan du « SITE »;

6.3 Annexe « C »

Équipements;

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ LA PRÉSENTE ENTENTE À WESTMOUNT



WESTMOUNT

5

Ce ^e jour du mois de 2012

VILLE DE WESTMOUNT
La « **VILLE** »

par : _____
Peter F.Trent, maire

par : _____

Le « **PROPRIÉTAIRE** »

par : _____



WESTMOUNT

ANNEXE « B »



WESTMOUNT

ANNEXE « C »



WESTMOUNT

Schedule A

MUNICIPAL WORKS AGREEMENT

THE PARTIES HERETO AGREE AS FOLLOWS:

CLAUSE 1. DECLARATORY PROVISIONS

1.1 DEFINITIONS

In this Agreement, the following definition applies:

"Works" means the construction of infrastructures and the supply and installation, as the case may be, of facilities, as specified in Schedule "C" hereof.

CLAUSE 2. OBLIGATIONS OF THE OWNER

2.1 When the Owner wishes to commence the Works:

- 2.1.1 it shall instruct a firm of consulting engineers or architects, previously authorized by a resolution of the Council of the City, to prepare the plans and specification for the Works;
- 2.1.2 it shall take all steps required to obtain approval of the plans and specifications for the Works by the person or body to which such plans and specifications must by law be submitted for approval, as the case may be;
- 2.1.3 concurrently with its obligation pursuant to Clause 2.1.2, it shall submit the final version of the plans and specifications for the Works to the City for its approval by resolution;
- 2.1.4 It shall submit every modification, as the case may be, of the plans and specifications for the Works to the City and to any person or body to which such plans and specifications must by law be submitted for approval;
- 2.1.5 It shall submit the name and address of the contractor engaged to build the Works, the number of its licence issued by the Régie des entreprises de construction du Québec, the price schedule submitted by the contractor as well as the contract entered into for the Works;
- 2.1.6 It shall submit to the City a copy of the civil liability insurance policy of least two (2) million dollars coverage provided to it by the contractor;

2.2. When the Owner carries out the Works:



- 2.2.1 it shall build the Works under the supervision of its engineers;
 - 2.2.2 it shall pay all the actual costs involved in building the Works;
 - 2.2.3 it shall save the City harmless against all claims of any nature whatsoever and against any liability that may result from building the Works;
 - 2.2.4 it shall take up the City's defence in the instances referred to in the preceding paragraph, and shall assume and pay all costs in principal, interest and expenses related to the City's defence and to any order for the payment of money that may result therefrom;
 - 2.2.5 it shall furnish the City with all the performance bonds and insurance policies provided to it, as the case may be, by the contractor building the Works;
 - 2.2.6 upon completion of the Works, it shall provide the City with a copy of the as-built plans for the Works;
- 2.3 The Owner shall commence the Works when it obtains the authorizations required under the Act;
- 2.4 The Works must be completed by 2012 at the latest;

CLAUSE 3. PROVISIONAL AND FINAL ACCEPTANCE OF THE WORKS

- 3.1 The Owner shall notify the City in writing when the Works have been completed;
- 3.2 The City shall provisionally accept the Works when they are substantially completed in accordance with the plans and specifications for the Works; such acceptance shall be given by resolution of the City's Municipal Council;
- 3.3 The City shall give its final acceptance of the Works when they have been completed in accordance with the plans and specifications for the Works; such acceptance shall be given by resolution of the City's Municipal Council. The engineers or architects hired by the Owner must submit a letter to the City stating that the Works were built in accordance with the plans and specifications and that they are fit for the purpose for which they were intended;

CLAUSE 4. LETTER OF GUARANTEE

- 4.1 Subject to any other guarantee that a third party may become legally bound to give, the Owner shall guarantee to the City, that it will, at its expense, repair all malfunctions and



defects affecting the Works, such guarantee to remain in effect for a period of one (1) year following provisional acceptance of all the Works by the City.

- 4.2 To guarantee its obligations and the proper and due completion of the Works, the Owner shall, upon commencement of the Works, remit to the City an irrevocable bank letter of guarantee issued by a Canadian chartered bank or a savings and credit union, for a term of eighteen (18) months, the amount of which guarantee shall correspond to ten (10) percent (10%) of the total cost of the contract granted by the Owner to its contractor;
- 4.3 Five days before expiration of the irrevocable bank letter of guarantee, the Owner shall renew the letter or replace it with another letter of guarantee issued by a chartered bank or a savings and credit union, for a further period of one (1) year.
- 4.4 Should the Owner fail to proceed with the Works, the City shall send a notice of default to the Owner. Within ten (10) days following the sending of the notice, should the Owner still be in default, the City may then call upon the issuer of the letter of guarantee referred to in Clause 4.1 or 4.2, as the case may be, and require the latter to pay forthwith the full amount of the guarantee to the City. That amount shall then be used to cover the cost of the Works remaining to be built and to indemnify the City for any inconvenience caused;

CLAUSE 5. DOMICILE

All notices, communications or correspondence between the parties hereto shall be served or sent by registered mail to the following addresses:

- 5.1 If to the City:

CITY OF WESTMOUNT
To the attention of the Director General

- 5.2 If to Owner

To the attention of:

CLAUSE 6. SCHEDULES

The parties hereto acknowledge that the following documents appended to this Agreement, acknowledged as true and signed by them for identification purposes, form an integral part hereof:

- 6.1 Schedule "A"



Copies of the resolutions authorizing the City and the Owner to sign this Agreement;

6.2 Schedule "B"

Site Plan;

6.3 Schedule "C"

Facilities;

IN WITNESS WHEREOF THE PARTIES HAVE SIGNED THIS AGREEMENT IN WESTMOUNT, PROVINCE OF QUEBEC,

This ___ day of _____ 2012

CITY OF WESTMOUNT

The City

per: _____
Peter F. Trent, Mayor

per: _____

The Owner

per: _____



WESTMOUNT

SCHEDULE "B"



WESTMOUNT

SCHEDULE "C"