

Public notice



OPENING OF A REGISTER

TO QUALIFIED VOTERS ENTITLED TO HAVE THEIR NAMES ENTERED ON THE REFERENDUM LIST FOR THE ENTIRE CÔTE-DES-NEIGES–NOTRE-DAME-DE-GRÂCE BOROUGH

PUBLIC NOTICE is hereby given that:

1. REGISTRATION PROCEDURE

The Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce Borough Council, at its meeting held on February 1, 2021, adopted the following resolution:

Resolution CA21 170017 approving draft lease whereby the city leases from the Centre de services scolaires de Montréal, for 30 years starting July 1, 2022, with 4 renewal options for 5 years each, the premises with gross area of 575 m², part of the planned expansion of Les Enfants-du-Monde school, at 5360 avenue Rosedale, Montréal, Quebec H4V 2H9, to carry out activities as part of a borough community centre program, for total rent of \$1,795,070, GST and QST exempt, all according to the terms and conditions in the draft lease.

Consequently, qualified voters entitled to have their names entered on the referendum list, may require that the resolution CA21 170017 be submitted to a referendum poll by submitting a written request to this effect to the Borough, containing the following information:

- the title and number of the resolution that is the subject of the application
- their name
- their capacity as a qualified voter (see the conditions at the end of this notice)
- their address (see the details at the end of this notice)
- their signature

2. OPENING OF THE REGISTER

Applications for a referendum poll may be submitted as follows.

An application for a referendum poll must be accompanied by a copy (photo, photocopy) of one of the following pieces of identity:

- Health insurance card issued by the Régie de l'assurance-maladie du Québec
- Driver's licence or probationary licence issued by the Société de l'assurance automobile du Québec
- Canadian passport
- Certificate of Indian Status
- Canadian Forces identity card

If the person's name is not already on the list of qualified voters entitled to have their names entered on the referendum list, the application must also be accompanied by documentary proof of his or her right to be entered on the list.

Applications must be received by the undersigned from Thursday, February 4, 2021, until Thursday, February 18, 2021, as follows:

- by mail, to the Borough Secretary, Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce borough, 5160 boulevard Décarie, Suite 600, Montréal, Quebec H3X 2H9;
- by completing the online form at [Online Form](#)
- by email, to consultation.cdn-ndg@montreal.ca

- in person, by appointment made by calling 514 770-8766 or 514 872-9492, to submit the application at the above address;

If the application is submitted by mail, it must be received at the above address no later than February 18, 2021 to be considered, regardless of any delays in the mail.

The number of applications needed to require that resolution CA21 170017 be submitted to a referendum poll be held is **9 713**. If this number is not reached, the resolution will be deemed approved by the qualified voters.

The results of the application process for a referendum poll will be published on February 19, 2021 on the borough website, at montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, in the “Public notices” section.

Any copy of a piece of identification submitted with the application will be destroyed following the application process for a referendum poll.

A copy of resolution CA21 170017 may be obtained by calling 514-770-8766 or 514-872-9492, or writing to consultation.cdn-ndg@montreal.ca.

3. QUALIFIED VOTERS ENTITLED TO HAVE THEIR NAMES ENTERED ON THE REFERENDUM LIST AND TO SIGN THE REGISTER

On the reference date, i.e. February 1, 2021, the person must:

- be a natural person domiciled in the territory of the borough and, for at least six months, in Quebec;
- be of full age and a Canadian citizen, and not under curatorship;
- not be convicted of an offence that is a corrupt electoral practice.

OR

- be a natural¹ or legal² person who, for at least 12 months, has been:
 - the sole owner of an immovable located in the territory of the borough, and must not be domiciled in the territory of the borough;
 - the sole occupant of a business establishment located in the territory of the borough, and must not be domiciled nor the sole owner of an immovable located in the territory of the borough;
 - the undivided co-owner or a co-occupant of a business establishment located in the territory of the borough, and must be designated by a power of attorney signed by the majority of the co-owners or co-occupants who are qualified voters in the borough.

The sole owner of several immovables or the sole occupant of several business establishments is entitled to be entered at the address of the immovable or business establishment with the highest property or rental value, respectively.

A co-owner who is already entitled to be entered on the referendum list as a domiciled person, owner of an immovable or occupant of a business establishment may not be so designated.

A co-occupant who is already entitled to be entered on the referendum list as a domiciled person, owner of an immovable, occupant of a business establishment or undivided co-owner of an immovable may not be so designated.

To be entitled to submit an application for a referendum poll, an undivided co-owner of an immovable or a co-occupant of a business establishment must be designated, by a power of attorney signed by the majority of persons who have been co-owners or occupants for at least 12 months, as the person authorized to sign the application on their behalf and to have his or her name entered on the referendum list, as applicable. The power of attorney must have been produced ahead of time or be produced with the application.

¹ This person must be of full age and a Canadian citizen, not be under curatorship and not have been convicted of an offence that is a corrupt electoral practice.

² A legal person exercises its rights through one of its members, directors or employees designated by it for that purpose by resolution. The person designated must, on the reference date, be of full age and a Canadian citizen, not be under curatorship and not have been convicted of an offence that is a corrupt electoral practice.

To be entitled to submit an application for a referendum poll, a legal person must designate by resolution from its members, directors or employees a person who will exercise this right. The resolution must have been produced ahead of time or be produced with the application.

4. ADDRESS TO BE INDICATED ON AN APPLICATION FOR A REFERENDUM POLL

The address to be indicated on an application for a referendum poll is, depending on the capacity entitling the qualified voter to be entered on the referendum list of the municipality:

- the address of his or her domicile, for a qualified voter domiciled in the territory of the borough;
- the address of the immovable, for a qualified voter who is the sole owner or an undivided co-owner of an immovable located in the territory of the borough;
- the address of the business establishment, for a qualified voter who is the sole occupant or a co-occupant of a business establishment located in the territory of the borough.

5. DOCUMENTS FOR CONSULTATION

This notice, the decision-support file and other related documents may be consulted on the borough website, at montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, in the "Public notices" section.

INFORMATION: 514-770-8766 or 514-872-9492

GIVEN at Montréal this February 3, 2021.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 1er février 2021

Résolution: CA21 170017

BAIL - CENTRE DE SERVICES SCOLAIRES DE MONTRÉAL - ÉCOLE LES-ENFANTS-DU-MONDE

Il est proposé par Sue Montgomery

appuyé par Christian Arseneault
Magda Popeanu

D'approuver un projet de bail par lequel la Ville loue du Centre de services scolaire de Montréal, pour une durée de 30 ans à compter du 1^{er} juillet 2022, avec 4 options de renouvellement de 5 ans chacune, des locaux d'une superficie brute de 575 m² faisant partie du projet d'agrandissement à être construit à l'école Les-Enfants-du-Monde, située au 5360, avenue Rosedale, Montréal (Québec) H4V 2H9, pour la réalisation d'activités s'inscrivant dans le programme d'animation d'un centre communautaire de l'arrondissement pour un loyer total de 1 795 070 \$ exonéré de TPS et TVQ le tout selon les termes et conditions du projet de bail.

D'approuver un montant additionnel de 500 000 \$ à partir du surplus libre de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce pour assurer le financement du projet au montant estimé à 4 339 723 \$ et permettre une provision de 160 277 \$ pour d'éventuels coûts afférents au projet.

D'autoriser, la tenue du registre requis conformément à l'article 29.3 de la *Loi sur les cités et villes*, lequel sera remplacé par une période de réception de demandes écrites de scrutin référendaire de 15 jours conformément aux arrêtés ministériels pris dans le contexte de la déclaration d'urgence sanitaire.

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

20.09 1207838007

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 2 février 2021

Identification		Numéro de dossier : 1207838007
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Division de la culture_des sports et des loisirs	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Art. 22 b) aménager des parcs, des infrastructures de loisir, d'activité physique et de sport de qualité, répartis équitablement en fonction des besoins évolutifs des milieux de vie	
Projet	-	
Objet	Approuver un projet de bail par lequel la Ville loue du Centre de services scolaires de Montréal, pour une durée de 30 ans à compter du 1er juillet 2022, avec 4 options de renouvellement de 5 ans chacune, des locaux d'une superficie brute de 575 m ² faisant partie du projet d'agrandissement à être construit à l'école Les-Enfants-du-Monde, située au 5360, avenue Rosedale, Montréal (Québec) H4V 2H9, pour la réalisation d'activités s'inscrivant dans le programme d'animation d'un centre communautaire de l'arrondissement pour un loyer total de 1 795 070 \$ exonéré de TPS et TVQ le tout selon les termes et conditions du projet de bail. Approuver un montant additionnel de 500 000 \$ à partir du surplus libre de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce pour assurer le financement du projet au montant estimé à 4 339 723 \$ et permettre une provision de 160 277 \$ pour d'éventuels coûts afférents au projet. Autoriser, la tenue du registre requis conformément à l'article 29.3 de la Loi sur les cités et villes, lequel sera remplacé par une période de réception de demandes écrites de scrutin référendaire de 15 jours conformément aux arrêtés ministériels pris dans le contexte de la déclaration d'urgence sanitaire. Bâtiment #6801.	

Contenu

Contexte

La Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social (DCSLDS) a pour mission, entre autres, d'assurer une offre de services de qualité, diversifiée, accessible, inclusive et sécuritaire en matière de loisir, de sport et de vie communautaire. Dans une recherche d'équité, cette offre de services doit être répartie sur le territoire.

L'arrondissement compte 11 centres communautaires installés dans des édifices municipaux ou privés. Pour le secteur ouest de Notre-Dame-de-Grâce, les centres Walkley et Westhaven sont situés dans des locaux loués qui n'ont pas été planifiés pour un usage communautaire; leurs caractéristiques techniques limitent donc grandement leur capacité de développement, et ce, malgré les efforts réalisés par les gestionnaires de ces centres. En ce qui concerne le Centre Walkley (6650, chemin de la Côte-Saint-Luc), qui dessert le secteur nord-ouest du district de Loyola, le propriétaire souhaite convertir son immeuble à moyen terme. À la demande de la Ville, un dernier bail a été consenti pour un terme de trois ans se terminant le 30 septembre 2023. Il est prévu que chacune des parties pourra, à compter du 1er octobre 2022, signifier un préavis écrit de résiliation d'au moins 180 jours. En bref, le défi pour maintenir les services est énorme en raison de la rareté d'immeubles locatifs et municipaux pouvant répondre aux spécifications d'un usage communautaire dans ce secteur. L'offre de services est précaire et il est urgent de trouver une solution à cette situation.

En août 2019, la DCSLDS a été informée que le gouvernement du Québec avait autorisé le financement du projet d'agrandissement et de rénovation de l'école Les-Enfants-du-Monde (l'École), située au 5350, avenue Rosedale, à proximité du parc Gilbert-Layton et à environ 600 m du Centre Walkley. Dans le contexte de la signature de l'Entente Réflexe Montréal entre le gouvernement du Québec et la Ville de Montréal, des représentants de l'arrondissement et de la Commission scolaire de Montréal (maintenant le Centre de services scolaire de Montréal (CSSDM)) se sont rencontrés à trois (3) reprises à l'automne 2019 afin de discuter de la faisabilité d'intégrer des locaux communautaires au projet d'agrandissement et de rénovation de l'École. La liste des besoins de l'arrondissement a été intégrée au plan par les architectes et un budget préliminaire a été soumis à l'arrondissement sur la base de la superficie nette.

Le CSSDM a accepté ce partenariat sur les prémisses suivantes :

- l'arrondissement devra s'engager à collaborer au respect de l'échéancier de projet : soit la rentrée scolaire 2022;
- l'arrondissement doit assumer le coût de son projet de manière à ce que le budget du projet du CSSDM approuvé par le MÉES soit respecté;
- l'arrondissement devra participer au budget d'entretien préventif et mécanique de l'édifice et assurer les réparations mineures à sa partie de l'immeuble;
- les locaux devront servir pour des activités en lien avec la mission de l'École;
- le CSSDM conserve la propriété de son terrain.

Pour l'arrondissement, les grandes lignes de l'entente devraient lui permettre :

- d'occuper sa part du projet toute l'année;
- d'assurer une offre de services sur une longue durée;
- d'ajouter un gymnase de qualité et de plus grande dimension dans ce secteur et pouvant accueillir des disciplines sportives variées et des groupes d'âge élargis;
- de rentabiliser son investissement de manière à ce que les futures dépenses pour cet immeuble n'entraînent pas une hausse de son budget de fonctionnement.

Le 4 novembre 2019, le conseil d'arrondissement a mandaté la DCSLDS pour négocier une entente de principes avec le CSSDM et affecté un premier budget de 3,2 M\$ pour la réalisation du projet. En juin 2020, ce budget a été augmenté à 4 M\$ pour refléter l'estimation du budget de projet (développement à 40 %).

Un comité de travail a été formé avec la collaboration du Services des affaires juridiques, du Services de la gestion et de la planification immobilière et de la Direction des services administratifs et du greffe de l'arrondissement. Les plans finaux ont été déposés par les architectes le 7 janvier 2021. Le projet de bail a été élaboré et est prêt à être soumis pour l'approbation des instances décisionnelles.

La part proportionnelle du coût du projet pour l'arrondissement (3 998 848 \$ en juin 2020) a été ajustée de 340 875 \$ (8,5 %) et représente maintenant 4 339 723 \$. Cette augmentation est basée sur les plans finaux et une estimation plus précise du coût attendu pour un projet d'envergure similaire construit récemment. L'estimation comprend une contingence de chantier de 10 % (317 892 \$ pour l'arrondissement). Néanmoins, compte tenu que les impacts de la crise sanitaire sont difficiles à évaluer, il est recommandé de permettre une provision de 3,7 %, soit 160 277 \$ pour d'éventuels coûts afférents au projet. Le solde non utilisé de cette provision pourra servir notamment à couvrir les frais relatifs à l'achat du mobilier et les frais de loyer de la première année lors de l'intégration dans les nouveaux locaux.

Ce sommaire vise à obtenir les trois décisions suivantes du conseil :

- Approuver un projet de bail par lequel la Ville loue du Centre de services scolaires de Montréal, pour une durée de 30 ans avec 4 options de renouvellement de 5 ans, des locaux d'une superficie brute de 575 m² faisant partie du projet d'agrandissement à être construit à l'école Les-Enfants-du-Monde, située au 5360, avenue Rosedale, Montréal (Québec) H4V 2H9, pour la réalisation d'activités s'inscrivant dans le programme d'animation d'un centre communautaire de l'arrondissement (Bâtiment no 6801).
- Approuver un montant additionnel de 500 000 \$ à partir du surplus libre de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce pour assurer le financement du projet au montant estimé à 4 339 723 \$ et permettre une provision de 160 277 \$ pour d'éventuels coûts afférents au projet.
- Autoriser, la tenue du registre requis conformément à l'article 29.3 de la Loi sur les cités et villes, lequel sera remplacé par une période de réception de demandes écrites de scrutin référendaire de 15 jours conformément aux arrêtés ministériels pris dans le contexte de la déclaration d'urgence sanitaire.

Décision(s) antérieure(s)

CA20 170198

D'approuver l'augmentation du budget initial de 3,2 millions de dollars du surplus libre de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce à 4 millions de dollars pour le projet conjoint avec le Centre de services scolaire de Montréal, anciennement la Commission scolaire de Montréal (CSDM), visant la rénovation et l'agrandissement de l'école Les-Enfants-du-Monde.

CA19 170292

Approuver l'affectation d'une somme de 3,2 million \$ du surplus libre de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce pour le projet conjoint avec la Commission scolaire de Montréal (CSDM) visant la : rénovation et l'agrandissement de l'école les-Enfants-du-Monde.

CA19 170288

Mandater la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social pour négocier une entente de principe avec la Commission scolaire de Montréal qui viserait à intégrer des locaux communautaires au projet d'agrandissement et de rénovation de l'école Les-Enfants-du-Monde.

Description

Le projet d'agrandissement de l'École permettra de construire des locaux communautaires de qualité tout en garantissant, en plus, l'accès privilégié à un gymnase rénové et agrandi (hauteur de plafond de 7,3 m² au lieu de 6,1 m²), afin de répondre à une pratique sportive plus diversifiée et aux besoins de plusieurs groupes d'âge.

Le Centre communautaire comprendra :

Au rez-de-chaussée :

Entrée indépendante avec SAS et bureau d'accueil
 Corridor d'accès au gymnase et vestiaires (partagés avec CSSDM)
 Local de rangement pour l'équipement sportif de la Ville
 Locaux sanitaires
 Salle mécanique
 Conciergerie
 Accès à l'ascenseur

À l'étage :

Deux salles de cours
 Une salle multifonctionnelle divisible avec rangement
 Cuisinette
 Aire de repos

Locaux sanitaires
Espaces pour la gestion des matières résiduelles (déchets)

La superficie totale brute du projet de l'arrondissement est de 720 m².

Ce partenariat s'inscrit dans les objectifs poursuivis dans l'entente Réflexe-Montréal, dans laquelle la Ville et les commissions scolaires se sont engagées à discuter de leurs besoins et à planifier ensemble leurs projets, pour le bénéfice de la clientèle locale. Dans ce contexte, le CSSDM accepte de faire construire, sur son terrain, pour le compte de l'arrondissement et selon des plans qu'il aura approuvés, un centre communautaire dont les activités seront compatibles avec la mission de l'École. Les locaux seront mis à la disposition d'OSBLs. Le bail est d'une durée de trente ans avec quatre options de renouvellement de 5 ans chacune. Le CSSDM ne pourra pas reprendre les locaux, pour des fins académiques ou administratives, avant la 41^e année du bail, soit à partir du troisième renouvellement. Pour ce faire, un préavis de deux ans devra être donné à la Ville. En contrepartie, une option de résiliation pour la Ville est possible après le terme de 30 ans, mais elle pourra se prévaloir de deux termes de renouvellement de cinq ans, ce qui lui procure une garantie d'occupation de 40 ans.

Le bail tient compte des prémisses du projet fixées par chacune des parties et des obligations créées par les *Loi sur l'instruction publique* et *Loi sur les cités et villes*. Dans ce contexte, les services juridiques de la Ville (affaires civiles et notariat), du CSSDM et du MÉES ont dû se pencher sur la convention à rédiger. Ce projet est un modèle qui s'inscrit dans une réelle volonté du CSSDM et de l'arrondissement de réaliser des infrastructures répondant aux besoins locaux.

Voici un résumé des conditions et obligations pour chacune des parties :

1. Conditions et obligations du CSSDM (Ministère de l'Éducation et de l'Enseignement supérieur)

:

- Gestion du projet de construction selon les plans approuvés par la Ville;
- Permettre à l'Arrondissement de participer à la préparation de la liste des déficiences et à l'acceptation avec réserves du chantier;
- Aviser la Ville des extra et obtenir son approbation;
- Effectuer l'entretien préventif et mécanique des systèmes et de la structure ainsi que des réparations;
- Effectuer les travaux à la structure;
- Permettre à la Ville d'occuper les locaux et le gymnase selon les conditions du bail et de l'entente cadre entre la Ville et le CSSDM;
- Octroyer à l'arrondissement un premier droit de parole pour l'échange de services.

2. Conditions et obligations de l'arrondissement :

- Respecter le calendrier de paiement de sa part-proportionnelle estimée à 4 339 723 \$ pour la réalisation du projet;
- Soutenir la réalisation du projet dans le délai prévu (approbation de travaux, réponses aux questions des responsables du projet, etc.);
- Assumer le paiement du loyer de base, pour le terrain seulement, à partir de l'occupation des locaux, selon les termes du bail;
- Assumer le paiement du loyer additionnel pour assurer les frais d'exploitation, calculé selon la variation annuelle des frais d'exploitation (VAR), comprenant les frais de gestion, les taxes, les assurances, la part proportionnelle des frais d'énergie des systèmes centraux partagés, et l'amortissement pour les dépenses en immobilisations découlant d'éventuelles réparations majeures lorsqu'applicables;
- Réaliser des activités compatibles avec la mission de l'École;
- Agir avec diligence pour informer le CSSDM des réparations nécessaires;
- Assurer les réparations dans les locaux loués - à l'exception de la structure;

- Assumer le paiement de l'électricité pour les lieux loués;
- Assurer l'entretien sanitaire et le déneigement de son entrée;
- Assurer le paiement de sa quote-part pour les dépenses d'immobilisation qui pourraient être requises pour le terme de trente ans et les deux premières périodes de renouvellement.

Le coût total du loyer pour une durée de 30 ans à compter du 1er juillet 2022 est de 1 795 070 \$ exonéré de TPS et TVQ le tout selon les termes et conditions du projet de bail. Le loyer de base pour la première année d'occupation a été fixé à 14 820 \$ et est calculé seulement sur la superficie du terrain occupé, soit 400 m². Ce loyer sera ajusté tous les cinq ans, sur la base du taux moyen de l'indice des prix à la consommation des cinq dernières années, et ce, pour chaque tranche quinquennale jusqu'au terme du bail de 30 ans. Pour les deux premières options de renouvellement, le loyer sera négocié entre le CSSDM (locateur) et la Ville (locataire), toujours sur la base de la superficie du terrain occupé seulement. Pour les deux options de renouvellement de cinq ans subséquents, le loyer sera négocié en tenant compte de l'occupation des lieux loués, incluant terrain et bâtiment.

Notons que le facteur utilisé par le CSSDM pour établir la valeur locative du loyer de base est de 0,06, alors que la Division des analyses immobilières du Service de la gestion et de la planification immobilière (SGPI) considère que ce facteur dépasse la fourchette utilisée par la Ville pour cet élément qui est de 0,0425. L'impact de cet écart sur le loyer représente un montant additionnel de 4 322 \$ annuellement, ce qui n'apparaît pas toutefois en enjeu déterminant pour la poursuite du projet (annexe 8), compte tenu de la rentabilité globale du projet.

Le loyer additionnel concernant les frais d'exploitation a été établi à 38 852 \$ pour la première année d'occupation des locaux et sera indexé de 1 % par année. Les détails sont inscrits à l'annexe 9 du bail.

Les autres frais annuels sont estimés à 26 610 \$ pour l'année 2022 (sur la base de 6 mois d'occupation) et sont inhérents aux coûts d'occupation des locaux à notre usage exclusif. Ces coûts concernent notamment, l'énergie, le déneigement, l'entretien sanitaire, le système d'alarme et autres dépenses accessoires à assumer généralement à titre de locataire.

Les détails du financement relatifs au coût du projet et aux dépenses de loyer sont détaillés dans les aspects financiers du présent sommaire.

Justification

Ce projet se justifie au plan :

1. Des clientèles à servir :

Le territoire desservi par l'École couvrant une partie du voisinage Sainte-Catherine-de-Sienne – Loyola et la partie nord-ouest de celui de Walkley, les données concernant ces deux voisinages ont donc été analysées afin d'appuyer les travaux concernant la relocalisation du Centre communautaire Walkley au 5360 Rosedale.

La répartition des tranches d'âge est assez différente quand on compare les deux voisinages en question. Il est clair que la population est plus jeune dans Walkley où 23% de la population a moins de 17 ans comparativement à 20,9 % pour Ste-Catherine-de-Sienne – Loyola. En 2019, année de référence pré-pandémie, 8 % des jeunes de 6 à 12 du voisinage Sainte-Catherine-de-Sienne – Loyola a fréquenté un camp de jour financé par l'Arrondissement, comparativement à 16,7 % de cette même tranche d'âge dans Walkley. La moyenne de fréquentation de l'Arrondissement est de 10,9%. Parmi les camps de jour soutenus par l'Arrondissement, le camp du Centre communautaire Walkley est celui qui a été le plus fréquenté (50 %).

Ce sont aussi les voisinages du quartier Notre-Dame-de-Grâce où l'on retrouve la plus forte proportion de ménages avec enfants, soit 44,7% pour Walkley et 42,2% pour Sainte-Catherine-de-Sienne – Loyola. La moyenne des ménages avec enfants pour l'Arrondissement est de 34,2%. Walkley est le 2^e voisinage, après St-Raymond, où l'on retrouve le plus de familles monoparentales avec au moins un

enfant de moins de 18 ans dans une proportion de 33,9 %, alors que la moyenne de l'Arrondissement est de 24,3 %.

Le voisinage de Walkley est celui où on trouve la plus grande proportion dans l'arrondissement de la population de plus de 15 ans qui ne possède aucun diplôme pour une proportion de 18,8 %, alors que la moyenne est de 11,5 %.

Walkley est le voisinage où l'on retrouve la plus grande proportion (51,7%) d'immigrants du quartier Notre-Dame-de-Grâce, qui a une moyenne de 39,1 %. Dans le voisinage de Walkley, 57,8 % des citoyens s'identifient à une minorité visible, alors que la moyenne du quartier Notre-Dame-de-Grâce est de 35,5 %.

2. De sa situation géographique dans le secteur ouest de NDG :

La population pourra bénéficier d'infrastructures de qualité, accessibles et formant un pôle de services multisectorielles par sa proximité avec l'école et le parc Gilbert-Layton. Notons l'avantage pour les familles de bénéficier, sur un même site, des services :

- scolaires (maternelles 4 ans et deux premiers cycles du primaire);
- de loisir (culturels, physiques et scientifiques) et camp de jour;
- communautaires (aide aux devoirs, programme de "leadership" pour les adolescents, boîte à lunch, etc.);
- sportives : gymnase, aire de jeux et terrains sportifs.

En s'éloignant du chemin de la Côte-Saint-Luc, les usagers pourront plus facilement favoriser les déplacements actifs et multi-modaux.

3. De l'offre de services à réaliser pour répondre aux besoins des clientèles :

Comme il s'agit d'une nouvelle aire de desserte et d'une nouvelle infrastructure, l'offre de service pourra être bonifiée et élaborée avec la collaboration des citoyen.ne.s et des OSBLs. Ce projet pourrait, entre autres, permettre de maintenir les services suivants :

Centre communautaire Walkley - saison de référence Automne 2019

La programmation régulière du Centre communautaire Walkley s'adresse principalement à une clientèle d'enfants entre 6 et 12 ans des environs du centre. Plusieurs activités s'adressent aussi aux adolescents et à une clientèle adulte, avec un souci de rejoindre les parents de leur clientèle principale. La programmation en est une de loisirs sportifs et culturels, mais quelques activités viennent soutenir les familles, tel que le programme "Stop now an Plan" (SNAP), qui outille les enfants vivants des comportements agressifs. Ou encore le programme "Boîte à lunch" en collaboration avec l'organisme Le Dépôt. Le Centre communautaire Walkley contribue à l'amélioration du tissu social de ce voisinage.

Association pour le développement jeunesse de Loyola - saison de référence Automne 2019

La programmation régulière de l'Association pour le développement jeunesse de Loyola s'adresse principalement à une clientèle entre 6 et 12 ans dans un souci de les occuper de façon constructive lorsqu'elle n'est pas à l'école. La programmation en est une de loisirs sportifs et culturels. L'Association offre présentement des activités dans le Pavillon Gilbert-Layton depuis qu'elle a perdu l'accès à des locaux qui lui étaient prêtés à l'école FOCUS. Le nouveau Centre pourrait faciliter ses opérations.

4. Des politiques de la Ville et de l'arrondissement :

Politique de développement social - Montréal de tous les possibles

1. Aménager une ville et des quartiers à échelle humaine

Orientations

1.2 Soutenir un développement urbain assurant des quartiers mixtes et inclusifs

1.3 Aménager des lieux publics et des espaces de rencontre sécuritaires qui favorise le lien social

1.8 Contribuer à la sécurité alimentaire des plus vulnérables et favoriser l'accès à une alimentation saine et diversifiée dans les quartiers.

2. Favoriser la cohésion sociale et le vivre-ensemble

Orientations

2.2 Assurer sur l'ensemble du territoire une offre de d'activités culturelles, sportives et de loisirs reflétant la diversité des citoyennes et des citoyens. (culture, sports et loisirs)

S'inscrit dans une des conditions de réussite qui est "Une action concertée et partenariale

Montréal maintiendra et développera des concertations et des partenariats efficaces et à long terme avec les unités centrales, les arrondissements, les villes liées, les divers acteurs de la société civile et les institutions. La concertation et le partenariat aideront à partager les responsabilités et à réaliser des actions cohérentes et complémentaires, avec un but commun et des effets bénéfiques sur plusieurs plans – aménagement, habitation, économie, culture, loisir, transport et autres."

Plan d'action en développement social 2019-2020 (Ville de Montréal)

"Vers un plan d'action intégré en 2021

En réponse à la transversalité et à la complémentarité des enjeux en développement social, la Ville s'assurera, à travers son prochain plan d'action, que la dimension sociale soit prise en compte dans l'ensemble de ses interventions afin de répondre de manière la plus appropriée aux enjeux qui s'y rattachent. Ainsi, en 2021, le plan d'action comprendra tous nos domaines d'interventions en développement social.

Cette démarche s'inscrit dans une vision qui place la diversité et l'inclusion au cœur des préoccupations de la Ville pour les prochaines années."

Plan d'action en développement social 2020\2024 - Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce

Axe 1 - Aménager des quartiers à échelle humaine

Volet 6 - Sports et loisirs

Vision: Que les résidents et résidentes aient, sur l'ensemble du territoire, un accès équitable à une offre d'activités sportives et de loisirs adaptée à leur situation afin de favoriser le développement d'habiletés et de saines habitudes de vie

Objectif: enrichir l'offre de services sportifs et de loisirs actifs pour toutes les clientèles tout au long de l'année

Axe 2 - Contribuer à la réduction des inégalités sociales

Volet 7 - Pauvreté et exclusion

Vision: Contribuer à lutter contre la pauvreté et l'exclusion des résidents et résidentes pour que tous puissent atteindre leur plein potentiel

Objectif: rompre l'isolement des personnes en situation de vulnérabilité ou d'exclusion en facilitant l'accès aux services

Actions: 7.2.1 - *Soutenir la mise sur pied d'activités intergénérationnelles*

7.2.2 - Assurer une meilleure adéquation entre services et les besoins afin de mieux desservir les clientèles vulnérables

Axe 4 - Renforcer l'action communautaire, la concertation et les partenariats

Volet 11 - Action communautaire

Vision: Poursuivre la reconnaissance du milieu communautaire et valoriser sa contribution au dynamisme de l'arrondissement

Objectif: jouer un rôle de facilitateur pour les organismes communautaires de l'arrondissement

Actions: 11.1.1 - Optimiser l'utilisation des espaces communautaires de la Ville afin d'augmenter le nombre de locaux accessibles pour les organismes

11.1.2 - Consolider les services offerts aux organismes par l'Arrondissement dans le cadre de la Politique de reconnaissance et de soutien aux organismes

5. Au plan de l'analyse de rentabilité du projet en comparaison avec les dépenses pour le Centre Walkley :

- Même si la prise de possession des locaux pourrait avoir lieu en juillet 2022, il est important de souligner qu'en application de la clause de résiliation de 6 mois pour le bail au Centre Walkley, la Ville devra verser, un loyer de 99 623 \$ en 2022 et de 24 906 \$ en 2023.

- En considérant le budget de fonctionnement actuel de l'arrondissement et du SGPI pour les dépenses du Centre Walkley, ainsi que la pénalité de résiliation, la Ville réalisera une économie annuelle de 158 500 \$ dès 2024 (voir analyse de rentabilité en pièce jointe);
- En tenant compte du paiement du coût de projet de 4 339 723 \$ au CSSDM et des économies annuelles au budget de fonctionnement, un retour sur l'investissement de la Ville est prévu dès la 23e année du bail, soit 2045;
- Pour un terme de 30 ans, le retour sur l'investissement est estimé à 2 M \$ et pourrait hypothétiquement atteindre 5,2 M \$ sur une durée de 40 ans; Cette économie pourra couvrir les dépenses d'immobilisations éventuelles à partager, le cas échéant;
- La Ville s'assure d'un accès à des locaux qui seront entretenus et conçus pour les usages planifiés pour une longue durée, toute l'année, 7/7, 24/24;
- L'agrandissement du gymnase constitue un ajout net d'infrastructure dans ce secteur puisque l'ancien gymnase ne pouvait être utilisé.

En conclusion, ce secteur de l'arrondissement offre peu d'opportunité de développement pour des locaux communautaires et l'ajout d'un gymnase. Ainsi, bien que la superficie des locaux soit plus petite (575m² comparativement à 869m²), il faut souligner que leur aménagement sera optimisé, de qualité et nettement plus fonctionnel. Ce projet est rentable pour la Ville et l'arrondissement et présente un avantage réel pour la clientèle de ce secteur. Enfin, l'arrondissement et le CSSDM ont la chance de réaliser, ensemble, un modèle précurseur pour le bénéfice de la population.

Aspect(s) financier(s)

1. Dépenses globales de loyer et d'exploitation

Pour la durée du bail de 30 ans, le loyer de base et le loyer additionnel pour les frais d'exploitation sont estimés à 1 935 697 \$, sur la base d'une hypothèse d'augmentation de l'indice des prix à la consommation (IPC) de 2 % par année pour le loyer de base et de 1% pour le loyer additionnel, selon les termes du bail.

Le loyer de base est établi en fonction de l'aire du terrain loué de 400m². Quant aux taxes foncières, le bail prévoit que ces taxes sont aux frais de la Ville qui en est exemptée.

Les autres frais d'exploitation, à la charge de l'arrondissement, sont estimés à un montant total de 2 086 313 \$ pour la durée du contrat de 30 ans, en tenant compte d'une hypothèse d'augmentation de 2 % par année.

L'ensemble des dépenses annuelles de loyers seront financés à même le budget de fonctionnement de l'arrondissement. Les économies générées par la résiliation du bail pour le Centre Walkley permettront de financer l'ensemble des frais estimés pour la durée du bail de 30 ans, à partir de 2023.

Ces dépenses seront prises en compte lors de la préparation des budgets de fonctionnement de 2022 à 2052.

Le tableau suivant présente les dépenses reliées au Loyer pour les lieux loués :

	2022 (du 1er juillet au 31 déc.	2023-2052 (au 30 juin 2052)	TOTAL 2022-2052 (avant possibilités de prolongation)

	2022)		
Loyer de base - terrain (annexe 8) (hypothèse d'augmentation de l'IPC de 2% par année)	7 410 \$	570 236 \$	577 646 \$
Loyer additionnel (frais d'exploitation) (annexe 9) (1% d'augmentation par année)	19 426 \$	1 338 535 \$	1 357 961 \$
Sous-total - loyer	26 836 \$	1 908 771 \$	1 935 607 \$
Frais d'énergie (au compteur) (hypothèse de 2% d'augmentation par année)	6 200 \$	501 654 \$	507 854 \$
Frais d'entretien sanitaire (estimation) (hypothèse de 2% d'augmentation par année)	15 000 \$	1 213 769 \$	1 228 769 \$
Autres frais accessoires (estimation) (hypothèse de 2% d'augmentation par année)	5 410 \$	344 280 \$	349 690 \$
Sous-total - autres frais	26 610 \$	2 059 703 \$	2 086 313 \$
Total estimé	53 446 \$	3 968 474 \$	4 021 920 \$

2. Coût du projet de construction pour l'arrondissement

La dépense nette maximale pour les coûts de construction est évaluée à 4,5 M\$ et sera financée par le surplus libre de l'arrondissement. Un montant de 4, 0 M\$ a déjà été affecté au projet antérieurement. Un montant supplémentaire de 500 000 \$ à même le surplus libre de l'arrondissement est donc requis pour couvrir les coûts du projet.

Le tableau suivant détaille les coûts du projet :

Coût estimé des travaux (4 415 \$/m ²)	3 178 917,00 \$
Honoraires professionnels	445 048,00 \$
Contingences - chantier (10%)	317 892,00 \$
Frais de gestion CSDM (3%)	118 256,00 \$
Sous-total avant taxes	4 060 113,00 \$

TPS 5 %	203 005,65 \$
TVQ 9,975 %	404 996,27 \$
Ristourne de TPS - CSDM (68%)	(138 043,84 \$)
Ristourne de TVQ - CSDM (47%)	(190 348,25 \$)
Total - Coût du projet - net ristourne (avant provision)	4 339 722,83 \$
Provision prévue	160 277,27 \$
Total maximal - net ristourne	4 500 000,00 \$

Le tout, conformément aux informations financières inscrites à la certification de fonds de la Direction des services administratifs et du greffe de l'Arrondissement.

3. Rentabilité du projet

Une analyse de rentabilité a été réalisée et est insérée en pièce jointe au présent dossier.

Brièvement, la rentabilité du projet s'avère atteinte à partir de l'année 2045, soit après 23 ans de location. Sur la durée globale du bail de 30 ans, excluant les options de renouvellement, le retour sur investissement est évalué à 2 M\$, considérant une hypothèse d'indexation de 2 % du loyer, que ce soit pour les locaux au Centre Walkley ou ceux envisagés à l'école Les-Enfants-Du-Monde.

Les détails du traitement comptable et administratif sont inscrits dans l'intervention financière du présent sommaire.

Développement durable

Plan local de développement durable 2019\2022

Priorité 3 - Assurer l'accès à des quartiers durables, à échelle humaine et en santé

Action 10 - Améliorer l'accès aux services, aux équipements municipaux et aux infrastructures.

10.3 - Offrir un appui financier et matériel ou un soutien-conseil aux OSBL reconnus

Action 12 - Poursuivre le développement de quartiers viables

12.5 - Créer une offre de services culturels, communautaires et sportifs qui tienne compte des besoins des voisinages.

Impact(s) majeur(s)

- Si ce dossier est approuvé, la CSSDM pourra aller de l'avant avec le projet de construction et le nouveau centre communautaire pourra ouvrir ses portes en 2022
- Si l'approbation de ce dossier était retardée, le projet de centre communautaire pourrait être en péril considérant les délais serrés auxquels est astreint le CSSDM;
- Si ce dossier était refusé, il faudrait tenter de prolonger le bail en cours pour le Centre Walkley alors que le propriétaire cherche à redévelopper le site, avec les incertitudes que cela comporte.
- La Ville recherche depuis des années une solution de rechange à l'édifice actuel qui n'est pas conçu pour des fins communautaires. Les opportunités immobilières dans ce secteur sont presque nulles.
- Cette collaboration permet à l'arrondissement (DCSLDS et au CSSDM) de réaliser un projet pour le bénéfice de la clientèle et de faire figure de modèle pour les citoyen.ne.s.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Bien que les professionnels aient fourni un estimé de projet conservateur et actualisé au 7 janvier 2021

(qui tient donc compte de projets récents et d'envergure similaire), la COVID-19 pourrait avoir un impact négatif sur le coût des matériaux. Le calendrier de construction pourrait aussi subir des retards en fonction des décisions de la Direction de la santé publique du Québec. Le bail actuel prendra fin le 30 septembre 2023. L'arrondissement bénéficie donc d'une marge de manoeuvre à cet égard.

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Ville : Tenue du registre : 10 au 24 février
- Approbation du MÉES de publier l'appel d'offres : fin janvier - début février
- CSSDM : Lancement de l'appel d'offres : 12 février - 15 mars
- CSSDM : Approbation du bail : 24 février
- Ville - CSSDM : Signature du bail : 16/30 mars (après ouverture des soumissions)
- CSSDM : Octroi du contrat : 8 avril 2021
- Exécution des travaux : 12 avril au 12 août 2022 (acceptation avec réserves)
- Occupation des locaux : rentrée scolaire 2022
- Élaboration du budget pour l'acquisition du premier mobilier : 2021
- Modèle de gestion et budget de fonctionnement : 2021 (budget spécial pour la deuxième partie de 2022 et ajustements pour les années subséquentes)
- Sélection du gestionnaire : 2022 (choix mars 2022)

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Ce dossier est conforme aux politiques, règlements et encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Certification de fonds :

Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce, Direction des services administratifs et du greffe (Patricia ARCAND)

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques, Direction des affaires civiles (Daphney ST-LOUIS)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Guy BEAULIEU

Services

Service de la gestion et de la planification immobilière

Lecture :

Guy BEAULIEU, 21 janvier 2021

Responsable du dossier

Sonia GAUDREAU

Directrice

Tél. : 514 868-5024

Télécop. :

Endossé par:

Guyline GAUDREAU

directeur(trice) - serv. adm. en arrondissement

Tél. : 514 872-8436

Télécop. :

Date d'endossement : 2021-01-27 10:00:11

Approbation du Directeur de direction

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Tél. :

Approuvé le :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1207838007

OBJET: Immeuble : 5360, avenue Rosedale, Montréal (Québec)
Numéro d'immeuble : 086 (CSSDM)
6801 (VILLE)
- Location de locaux en faveur de Ville de Montréal

BAIL version 12_28012021

ENTRE LE :

CENTRE DE SERVICES SCOLAIRE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public légalement constituée en vertu de la *Loi sur l'instruction publique* (RLRQ, c. I-13.3), autrefois connu sous la dénomination sociale COMMISSION SCOLAIRE DE MONTRÉAL, ayant son siège au 5100, rue Sherbrooke Est, à Montréal province de Québec, H1V 3R9, Canada, représenté par monsieur Robert Gendron, son président et par Me Ann-Sophie Verrier, sa secrétaire générale, dûment autorisés aux fins des présentes en vertu :

- a) de la résolution numéro () adoptée par le conseil d'administration à sa séance ordinaire du () deux mille vingt et un (2021), dont copie est annexée aux présentes (**Annexe 1**);
- b) de la résolution numéro A-33-1458-A adoptée par le conseil des commissaires à sa séance ordinaire du vingt-cinq (25) novembre 2019, dont copie est annexée aux présentes (**Annexe 2**);

Avis d'adresse numéro : 6 038 821

Ci-après appelée le « LOCATEUR ou le CSSDM »

ET:

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public, constituée le premier (1^{er}) janvier deux mille deux (2002) en vertu de la *Charte de la Ville de Montréal, métropole du Québec* (RLRQ, c. C-11.4) (la « **Charte** »), ayant son siège au 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, et un bureau d'arrondissement situé au 5160, boulevard Décarie, 6e étage, à Montréal, province de Québec, H3X 2H9, agissant et représentée par Me Geneviève Reeves, secrétaire d'arrondissement, dûment autorisée aux fins des présentes en vertu :

- a) de l'article 5 du Règlement intérieur de l'arrondissement RCA04 17044, lequel règlement n'a pas été révoqué et est toujours en vigueur; et
- b) de la résolution CA21 () , adoptée par le conseil d'arrondissement de l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, à sa séance du () deux mille vingt et un (2021), dont copie est annexée aux présentes (**Annexe 3**),

Numéro d'inscription TPS : 121364749
Numéro d'inscription TVQ : 1006001374

Ci-après appelée le « LOCATAIRE ou la VILLE »

Le LOCATEUR ou le CSSDM et le LOCATAIRE ou la VILLE sont ci-après appelés collectivement les « PARTIES ».

ARTICLES DU BAIL

1	DÉFINITIONS	3
2	LIEUX LOUÉS	4
3	DURÉE DU BAIL	6
4	LOYER	7
5	DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À UN PAIEMENT DÛ	8
6	TAXES	9
7	USAGES INTERDITS ET CAS D'URGENCE	10
8	ÉLECTRICITÉ, CHAUFFAGE ET AUTRES SERVICES AUXILIAIRES	10
9	RÉPARATIONS, MODIFICATIONS, DESTRUCTION ET AMÉLIORATIONS	11
10	ENSEIGNES	17
11	CESSION ET SOUS-LOCATION	17
12	ASSURANCES	18
13	DOMMAGES SUBIS PAR LE LOCATAIRE	18
14	RESPECT DE LA LOI ET DÉDOMMAGEMENT – GARANTIE DU LOCATAIRE	19
15	PUBLICATION	19
16	HYPOTHÈQUES LÉGALES	19
17	EXPROPRIATION	20
18	DÉFAUTS DU LOCATAIRE	20
19	DÉFAUTS DU LOCATEUR	21
20	RENONCIATION	21
21	AVIS ET DEMANDES	22
22	ABSENCE DE TACITE RECONDUCTION	23
23	FORCE MAJEURE	23
24	LOIS APPLICABLES	23
25	INTERPRÉTATION	24
26	SUCESSEURS ET AYANTS DROIT	24
27	AUTRES CONVENTIONS	24
28	APPROBATION	24
29	RÈGLEMENT SUR LA GESTION CONTRACTUELLE DU LOCATAIRE	25
30	MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES	25
31	CLÔTURE DU BAIL	26

ANNEXE 1 - RÉOLUTION NUMÉRO

ANNEXE 2 - RÉOLUTION NUMÉRO A-33-1458-A

ANNEXE 3 – RÉOLUTION NUMÉRO

ANNEXE 4 – ENTENTE-CADRE

ANNEXE 5 - PLANS ET RÉPARTITION DES SUPERFICIES

ANNEXE 6 – PROGRAMME D'ANIMATION CENTRE COMMUNAUTAIRE

ANNEXE 7 – TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET D'AMÉNAGEMENT

ANNEXE 8- CALCUL DU LOYER ANNUEL

ANNEXE 9 – COÛT DE PROJET ET FRAIS D'EXPLOITATION

LESQUELLES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1 DÉFINITIONS

- 1.1 « Améliorations locatives » : tout ajout, réparation, amélioration, installation ou changement fait de temps à autre par le LOCATAIRE aux Lieux loués ou pour son bénéfice, ce qui inclut notamment, sans restreindre la portée de ce qui précède, tout raccordement au système de distribution d'eau, d'égouts et pluviaux, au système électrique, à la plomberie ou au système de climatisation, ainsi que tout travail se rapportant à ou affectant la structure, le toit, l'enveloppe du bâtiment, le pavage, le drainage, les séparateurs, toutes les cloisons fixes, tous les appareils d'éclairage, les couvre-planchers, toutes les enseignes intérieures et extérieures et tous les articles qui ne peuvent être déplacés sans endommager les Lieux loués, excluant les Travaux de construction et d'aménagement ;
- 1.2 « Bail »: le présent bail, incluant les annexes;
- 1.3 « Convention d'utilisation » : document joint à l'Entente-cadre, **Annexe 4**, déterminant annuellement les conditions et modalités d'utilisation des espaces partagés entre le LOCATEUR et le LOCATAIRE;
- 1.4 « Date de base » : la première (1^{ère}) des deux (2) dates suivantes à survenir, soit :
- i) La date du début du Bail; ou
 - ii) La date où le LOCATAIRE commence à occuper les Lieux loués;
- 1.5 « Établissement scolaire » : École Les-Enfants-du-Monde située au 5350, avenue Rosedale, à Montréal, province de Québec, H4V 2H9;
- 1.6 « Lieux loués » : tel que défini à l'article 2.1;
- 1.7 « Loyer » : le Loyer comprend le Loyer de base et le Loyer additionnel et les taxes applicables, s'il y a lieu;
- 1.8 « Loyer de base » : loyer de base annuel tel que décrit à l'article 4.1;
- 1.9 « Loyer additionnel » : tout loyer qui n'est pas inclus dans le Loyer de base et qui sera facturé au LOCATAIRE tels que : taxes, assurances, frais d'exploitation et amortissement des dépenses en immobilisation, suite aux réparations majeures. Ce loyer est calculé selon la part proportionnelle du LOCATAIRE, lorsqu'il concerne l'agrandissement de l'école Les-Enfants-du-Monde réalisée en 2020-2022 et à 100% lorsqu'il est relié uniquement aux Lieux loués;
- 1.10 « Part proportionnelle » : part du LOCATAIRE dans l'ensemble de l'agrandissement de l'école Les-Enfants-du-Monde réalisée en 2020-2022, soit 15% (**Annexe 5**);
- 1.11 « Structure » : la structure vise notamment les fondations, les balcons, les murs extérieurs et les murs intérieurs (incluant portes et fenêtres), le toit, les marquises, les préaux, les ascenseurs, les systèmes mécaniques (chauffage, ventilation et climatisation), le système et les panneaux de distribution électrique, le système de plomberie et les sanitaires, le système de gicleurs et l'alarme incendie;
- 1.12 « Travaux de construction et d'aménagement » : tel que décrit à l'article 2.4;
- 1.13 « Terrain occupé » : aire de bâtiment.

2 LIEUX LOUÉS

2.1 Description des Lieux loués

Le LOCATEUR loue, par les présentes, au LOCATAIRE, qui accepte, les lieux spécifiés ci-dessous.

Des locaux situés au 1^{er} et 2^e étage d'une superficie locative brute de 575 m² (ci-après appelés les « Lieux loués ») dans l'immeuble sis au 5360, avenue Rosedale, à Montréal (ci-après appelé « l'Immeuble »). L'aire de bâtiment de l'Immeuble est de 400 m² (voir plans et répartition des superficies en **Annexe 5**). Cet emplacement fait partie de l'immeuble connu et désigné comme étant le lot TROIS MILLIONS TROIS CENT VINGT-QUATRE MILLE CENT SOIXANTE ET ONZE (3 324 171) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

2.2 Utilisation des Lieux loués

Le LOCATAIRE devra s'assurer auprès des autorités compétentes que les Lieux loués peuvent servir à l'usage pour lequel ils sont loués. Le LOCATAIRE sera également responsable d'obtenir tout permis d'occupation nécessaire, le cas échéant.

Pendant toute la durée du Bail, les Lieux loués doivent être utilisés par le LOCATAIRE à des fins de Centre communautaire du LOCATAIRE, conformément aux principes, orientations et objectifs du Programme d'animation d'un centre communautaire de l'arrondissement (**Annexe 6**). La programmation et les activités du LOCATAIRE et des organismes occupants les Lieux loués devront respecter la mission du LOCATEUR et la sécurité de ses occupants. La mission du LOCATEUR est prévue à sa loi constitutive, soit la Loi sur l'instruction publique.

Le LOCATAIRE doit aviser le LOCATEUR des organismes occupant les Lieux loués, ainsi que de leurs activités, afin que celles-ci respectent la mission du LOCATEUR et la sécurité de ses occupants. Le LOCATAIRE devra prévoir, dans toute entente d'occupation avec un organisme occupant les Lieux loués, un mécanisme de résiliation, lorsque ledit organisme ou ses activités ne respecte pas la mission du LOCATEUR et la sécurité de ses occupants. Ce mécanisme de résiliation pourra être enclenché par le LOCATAIRE, en cas de défaut attribuable à l'organisme ou ses activités et suivant le non-respect du délai indiqué à l'avis de défaut transmis par le LOCATEUR au LOCATAIRE, tel que prévu à l'article 18 du présent Bail.

Le LOCATAIRE aura accès en priorité à certaines installations du LOCATEUR et le LOCATEUR aura accès en priorité à certaines installations du LOCATAIRE, tel que plus amplement décrit à la Convention d'utilisation jointe à l'« Entente régissant l'utilisation des installations et des équipements scolaires et municipaux entre la Ville de Montréal, l'arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce et la Commission scolaire de Montréal » (l'« Entente-cadre »), à l'**Annexe 4** des présentes.

2.3 Disposition liées à la cohabitation

Les dispositions du présent article s'appliquent lorsque les Lieux loués sont situés dans un établissement scolaire du LOCATEUR.

2.3.1 Limitation des accès dans l'Établissement scolaire

Toute circulation dans l'Établissement scolaire par le LOCATAIRE est interdite, à moins d'entente avec la direction de l'Établissement scolaire ou avec le LOCATEUR. Dans ce cas seulement, la circulation dans l'Établissement scolaire et les lieux partagés doit se faire dans le respect des élèves et du personnel de l'Établissement scolaire, dans le souci de la quiétude des lieux, de la sécurité de tous, ainsi que de la propreté.

En aucun temps, le LOCATAIRE ou ses utilisateurs ne pourront utiliser les locaux réservés à l'Établissement scolaire, y compris les espaces sanitaires réservés aux élèves, à moins d'entente avec la direction de l'Établissement scolaire.

Le cas échéant, en aucun temps, le LOCATAIRE ne pourra être seul dans la partie du bâtiment correspondant aux locaux exclusifs de l'Établissement scolaire, à moins d'entente avec la direction de l'Établissement scolaire.

2.3.2 Limitation des accès dans les Lieux loués

Toute circulation dans les Lieux loués par le LOCATEUR est interdite, à moins d'entente avec le LOCATAIRE. Dans ce cas seulement, la circulation dans les Lieux loués et partagés doit se faire dans le respect des usagers et du personnel des Lieux loués, dans le souci de la quiétude des lieux, de la sécurité de tous, ainsi que de la propreté.

En aucun temps, le LOCATEUR ne pourra utiliser les Lieux loués, y compris les espaces sanitaires réservés aux usagers, à moins d'entente avec le LOCATAIRE ou son représentant.

Le cas échéant, en aucun temps, le LOCATEUR ne pourra être seul dans les Lieux loués, à moins d'entente avec le LOCATAIRE ou son représentant.

2.3.3 Système d'alarme intrusion de l'Établissement scolaire

Le LOCATAIRE pourra obtenir les codes d'accès du système d'alarme de l'Établissement scolaire, suivant les modalités prévues à la Convention d'utilisation.

2.3.4 Aire de stationnement

Le LOCATEUR devra mettre à la disposition du LOCATAIRE, à l'extérieur des heures d'utilisation de l'Établissement scolaire, deux (2) places de stationnement, dont une place pour personnes à mobilité réduite. Ces places de stationnement seront à l'usage des employés du LOCATAIRE et des usagers des Lieux loués. Les conditions et modalités d'utilisation de l'aire de stationnement devront être prévues à la Convention d'utilisation.

2.4 Clés des Lieux loués

Le LOCATEUR remet les clés (accès extérieurs et intérieurs) au LOCATAIRE.

Pour les clés BEST, si le LOCATAIRE a besoin de clés supplémentaires, elles seront produites par le LOCATEUR aux frais du LOCATAIRE. Par contre, s'il s'agit de clés ordinaires, le LOCATAIRE pourra en faire produire des doubles chez un fournisseur de son choix et à ses frais.

Aucun changement de serrure n'est permis, sans l'autorisation préalable écrite du LOCATEUR. Pour des raisons de sécurité, certaines serrures ne peuvent être changées. Si le LOCATEUR autorise le changement de certaines serrures, le LOCATAIRE devra remettre un double des clés y afférentes au LOCATEUR dans les dix (10) jours suivants la modification.

2.5 Travaux de construction et d'aménagement avant l'occupation des Lieux loués

Les Travaux de construction et d'aménagement, avant l'occupation des Lieux loués effectués par le LOCATEUR, sont tels que décrits à l'Annexe 7 et à l'Annexe 9 - Tableau A.

3 DURÉE DU BAIL

3.1 Entrée en vigueur et durée

Le Bail est consenti pour un terme de trente (30) ans commençant le premier (1^{er}) juillet deux mille vingt-deux (2022) et se terminant le trente (30) juin deux mille cinquante-deux (2052). Si le Bail débute à une date différente de celle indiquée ci-dessus pour l'un des motifs exposés à l'Annexe 7, le LOCATEUR confirmera par écrit au LOCATAIRE la nouvelle date qui constituera la première journée du Bail. La durée du Bail sera ainsi ajustée en fonction de la première journée du Bail.

3.2 Renouvellement

Ce Bail pourra, à son échéance, être renouvelé par le LOCATAIRE, pour quatre (4) termes additionnels de cinq (5) ans chacun, aux mêmes conditions, sauf quant au Loyer qui sera alors ajusté, le tout sous réserve de l'approbation des autorités compétentes du LOCATAIRE, au moment de ce renouvellement et de l'article 4.1.1 pour les deux premières périodes de renouvellement.

Le Loyer ainsi ajusté devra être approuvé par les autorités compétentes du LOCATEUR et du LOCATAIRE.

Pour exercer chacune des options de renouvellement ci-dessus prévues, le LOCATAIRE devra aviser le LOCATEUR, au moins douze (12) mois avant l'échéance du présent Bail ou de tout renouvellement, à défaut de quoi l'option deviendra nulle et non avenue.

Si le LOCATAIRE exerce une option, mais que les Parties n'arrivent pas à un accord sur le Loyer payable pendant cette période de renouvellement dans un délai de quatre (4) mois suivant la date à laquelle le LOCATAIRE aura signifié au LOCATEUR son intention de se prévaloir de cette option de renouvellement, la question sera soumise à l'arbitrage, le tout conformément aux dispositions des articles 2638 à 2643 inclusivement du Code civil du Québec et des articles 940 et suivants du Code de procédure civile de la province de Québec, sous réserve que l'arbitrage ait lieu devant un seul arbitre désigné d'un commun accord entre les Parties. Pour fixer le Loyer, l'arbitre nommé par les Parties devra s'appuyer sur le taux du marché pour un espace similaire et un usage semblable, sans tenir compte

des améliorations locatives apportées aux Lieux loués, pour une location de même durée. Les frais d'arbitrage seront à la charge égale de chacune des Parties. Chaque partie sera responsable de ses propres frais.

3.3 Reprise des Lieux loués

Besoins scolaires ou administratifs

Nonobstant l'article 3.2, à partir de la trente-huitième (38^e) année du Bail, si les Lieux loués sont requis par le LOCATEUR pour répondre à un besoin scolaire ou administratif du LOCATEUR, ce dernier peut alors résilier le Bail, moyennant un préavis écrit de vingt-quatre (24) mois adressé au LOCATAIRE. Le Bail prend alors fin, dès l'expiration dudit délai de vingt-quatre (24) mois, le LOCATAIRE renonçant, à cet égard, à exercer tout recours en dommages contre le LOCATEUR.

4 LOYER

Considérant que le LOCATAIRE paie le coût des Travaux de construction et d'aménagement des Lieux loués, conformément à l'article 2.5, aucun Loyer de base n'est exigé du LOCATAIRE pour l'occupation des Lieux loués. Le Loyer de base est donc établi seulement en fonction de la superficie du Terrain occupé (aire de bâtiment) pour le terme initial de trente (30) ans et pour les deux (2) premières options de renouvellement. Un nouveau Loyer de base pour l'occupation des Lieux loués (terrain et bâtiment) devra être proposé par le LOCATEUR et convenu par les Parties pour les deux (2) dernières options de renouvellement.

4.1 Loyer de base

De la première journée du Bail, conformément à l'article 3.1, jusqu'au trente (30) juin deux mille vingt-sept (2027), le tarif du Loyer de base est établi à 37,05\$/m² (évaluation municipale du Terrain, soit 617,50\$/m² x 0,06) et portera sur l'aire de bâtiment de l'immeuble de 400 m². Ainsi, le Loyer de base annuel pour cette période est de QUATORZE MILLE HUIT CENT VINGT DOLLARS (14 820 \$) (**Annexe 8**).

4.1.1 Ajustement du Loyer de base

À partir du premier (1^{er}) juillet deux mille vingt-sept (2027) et à tous les cinq (5) ans durant le terme initial du Bail, le Loyer de base sera ajusté. Le Loyer de base sera équivalent au dernier Loyer de base, ajusté en fonction de la variation (en %) de la moyenne annuelle de l'indice d'ensemble des prix à la consommation (non désaisonnalisé) pour la période des cinq (5) dernières années civiles, tel que publié par Statistiques Canada pour la Ville de Montréal.

Exemple d'ajustement de loyer dû en juillet 2027 :

Dernier Loyer de base annuel payé x IPC 2026/IPC 2022_ = nouveau Loyer de base 2027

Pour ce qui est du Loyer de base pour les deux (2) premières périodes de renouvellement, celui-ci sera négocié entre le LOCATEUR et le LOCATAIRE en établissant le Loyer de base uniquement sur la

superficie du Terrain occupé (aire de bâtiment). Pour la troisième et quatrième période de renouvellement, le Loyer de base sera négocié entre le LOCATEUR et le LOCATAIRE en établissant le Loyer de base pour l'occupation des Lieux loués (terrain et bâtiment). Le tout conformément au premier paragraphe de l'article 4.

4.2 Loyer additionnel

Le LOCATAIRE paiera annuellement au LOCATEUR, à titre de Loyer additionnel, des frais d'exploitation pour les services pris en charge par le LOCATEUR pour les Lieux loués, énumérés à l'article 9.3.1. Les frais d'exploitation seront équivalents à 1% de la valeur actuelle de remplacement (VAR) du bâtiment occupé par les Lieux loués (Voir **Annexe 9 - Tableau B**). Les frais d'exploitation seront ajustés annuellement en fonction de l'IPC.

Le LOCATAIRE paiera en plus annuellement au LOCATEUR, à titre de Loyer additionnel, les taxes, les assurances, la Part proportionnelle des frais d'énergie des systèmes centraux partagés estimés et l'amortissement des dépenses en immobilisation, suite aux réparations majeures lorsqu'applicable.

4.3 Paiement du Loyer

Le Loyer est payable par le LOCATAIRE sans déduction, diminution ou compensation, annuellement, le premier (1^{er}) jour de juillet, à l'avance, payable à l'ordre du Centre de services scolaire de Montréal et acheminé à l'adresse suivante :

**CENTRE DE SERVICES SCOLAIRE DE MONTRÉAL
SERVICE DES RESSOURCES FINANCIÈRES
BUREAU DE LA COMPTABILITÉ
5100, RUE SHERBROOKE EST, 1^{ER} ÉTAGE, BUREAU 180
MONTRÉAL (QUÉBEC) H1V 3R9**

Si le Bail prend effet un jour autre que le premier (1^{er}) jour du mois de juillet, le Loyer sera calculé proportionnellement au nombre de jours d'occupation dans cette année par rapport au nombre de jours dans l'année et sera exigible dès le premier jour d'occupation.

5 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES À UN PAIEMENT DÛ

5.1 Intérêts sur paiement en retard

Tout montant payable par le LOCATAIRE, en vertu du Bail, porte intérêt, depuis le jour où il est dû jusqu'au jour du paiement, selon le taux publié par Revenu Québec au premier (1^{er}) juillet de chaque année. Cet intérêt devient dû et exigible dès le début du retard par le seul écoulement du temps, sans avis ni mise en demeure. Toutefois, le LOCATAIRE bénéficie d'un délai de grâce de cinq (5) jours pour acquitter son loyer ou toute somme d'argent attendue. Passé ce délai, les sommes d'argent dues portent intérêt à compter du premier jour du retard sans tenir compte du délai de grâce. Le premier (1^{er}) janvier de chaque année, le taux d'intérêt peut varier et est alors celui décrété par le LOCATEUR au cours du Bail.

5.2 Renonciation à la compensation

Le LOCATAIRE renonce à toute compensation présente ou future à laquelle il pourrait prétendre ou à laquelle d'autres pourraient prétendre en son nom, pour tout Loyer ou autre somme exigible aux termes des présentes et convient de payer en toute circonstance les loyers et autres sommes dans leur intégralité. Le LOCATAIRE convient que toutes les sommes qu'il a versées ou qu'il doit au LOCATEUR peuvent être affectées à tout montant dû en vertu des présentes, au choix du LOCATEUR, nonobstant toute directive à l'effet contraire. Aucun endossement de chèque ni aucune déclaration faite par lettre accompagnant un chèque ne doit être considéré comme un accord ou une acceptation et le LOCATEUR peut accepter un paiement, sans qu'il ne soit porté atteinte à ses droits en vertu de la loi ou du présent Bail.

6 TAXES

6.1 TPS et TVQ

Le LOCATEUR choisit de ne pas appliquer la taxe sur les produits et services (TPS) ni la taxe de vente du Québec (TVQ) sur les loyers des baux ayant une durée d'un (1) an et plus.

6.2 Dispositions générales applicables à toutes les catégories de taxes

6.2.1 Le LOCATAIRE acquitte lui-même, le cas échéant, sans recours contre le LOCATEUR, toutes les taxes foncières scolaires, générales, spéciales et autres cotisations imposées sur les Lieux loués, ainsi que tous les comptes de taxes qu'il peut recevoir en sa qualité de LOCATAIRE ou d'occupant des Lieux loués tels que les comptes pour les taxes d'eau et d'affaires, permis, licences ou approbations.

6.2.2 Le LOCATAIRE est, par les présentes, avisé que le LOCATEUR est exempt de toutes les taxes foncières (municipales et scolaires), générales, spéciales et autres cotisations en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ c. F-2.1), que les Lieux loués deviennent imposables s'ils sont occupés par une personne ou une SOCIÉTÉ qui ne bénéficie pas elle-même d'une exemption en vertu de cette loi et que les taxes sont alors imposées au LOCATAIRE et payables par lui. Le LOCATEUR reconnaît que le LOCATAIRE pourrait bénéficier également d'une exemption de taxes foncières en vertu de la *Loi sur la fiscalité municipale*.

6.2.3 Si une loi ou un règlement d'une autorité compétente décrète que le LOCATEUR doit payer quelque taxe habituellement assumée par le LOCATAIRE, ou si le mode de perception de certaines taxes est modifié pour en rendre le LOCATEUR responsable plutôt que le LOCATAIRE, ou si ces taxes sont remplacées par d'autres taxes payables par le LOCATEUR, le LOCATAIRE doit rembourser au LOCATEUR, à titre de Loyer additionnel, dans les quarante-cinq (45) jours de la demande que ce dernier lui en fera, toute somme ainsi réclamée au LOCATEUR par les autorités compétentes, et il doit garantir le LOCATEUR contre tous les frais et dépenses y afférents.

6.2.4 Le LOCATAIRE doit remettre au LOCATEUR les reçus de tout compte de taxes payable, le cas échéant, par le LOCATAIRE, en conformité avec les présentes.

7 USAGES INTERDITS ET CAS D'URGENCE

7.1 Usages interdits

Conformément à l'article 2.2 du présent Bail, le LOCATAIRE n'utilisera pas ni ne permettra à quiconque d'utiliser les Lieux loués, en tout ou en partie, pour tout usage autre que celui mentionné dans les présentes.

Le LOCATEUR a le droit de contraindre le LOCATAIRE à cesser de vendre un article, une marchandise ou une denrée, de fournir un service ou d'exercer un commerce qui ne respecte pas la mission du LOCATEUR et la sécurité de ses occupants.

Et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le LOCATAIRE ne doit ni utiliser ni permettre ou tolérer que soient utilisés les Lieux loués ou une partie de ceux-ci pour l'une ou l'autre des activités suivantes :

- la vente ou l'utilisation, dans les Lieux loués et sur le terrain de l'Établissement scolaire, de tabac et de cannabis.
- le séjour d'animaux, domestiques ou autres, sans l'approbation préalable du LOCATEUR.

7.2 Situation d'urgence

En cas d'urgence, le LOCATAIRE s'engage à se conformer à toutes les directives que le LOCATEUR lui fait parvenir. Le LOCATAIRE s'engage à évacuer les Lieux Loués, sur demande du LOCATEUR.

8 ÉLECTRICITÉ, CHAUFFAGE ET AUTRES SERVICES AUXILIAIRES

8.1 Électricité

8.1.1 Le LOCATAIRE s'engage à payer le coût de sa consommation d'électricité. Il est entendu que le LOCATAIRE doit assumer tous les coûts liés à la modification ou à l'ajout au système électrique pour correspondre aux besoins spécifiques du LOCATAIRE.

8.1.2 Le LOCATAIRE s'engage à effectuer les réparations mineures au système électrique, à titre d'exemple, mais, sans s'y limiter, les réparations en lien avec les éclairages, les prises électriques, les interrupteurs et les thermostats situés dans les Lieux loués. Le LOCATAIRE s'engage à prévenir le LOCATEUR de toute défectuosité du système électrique.

8.2 Chauffage et climatisation

8.2.1 Le LOCATEUR s'engage à fournir un chauffage et une climatisation de base à même le système de ventilation central aux frais du LOCATAIRE.

8.2.2 Le LOCATAIRE s'engage à chauffer raisonnablement les Lieux loués et à y maintenir une température qui ne soit pas inférieure à vingt degrés Celsius (20 °C).

8.3 Services auxiliaires

Le LOCATAIRE installe et maintient lui-même en fonction, et à ses frais, le système d'alarme-intrusion.

Le LOCATAIRE assume aussi tous les frais liés au déclenchement de l'alarme-incendie, si le LOCATAIRE ou l'un de ses représentants ou usagers en est trouvé responsable. En ce qui concerne particulièrement le remplissage des extincteurs, si un extincteur est vidé, à la suite d'une utilisation malveillante par le LOCATAIRE, un de ses représentants ou usagers, le remplissage est fait aux frais du LOCATAIRE.

Le LOCATEUR prend à sa charge la vérification, l'entretien et la réparation des équipements et systèmes électromécaniques desservant les Lieux loués, notamment et sans être limitatif: système d'alarme-incendie, système de chauffage/ventilation/climatisation, génératrice d'urgence, unité d'éclairage d'urgence et ascenseur.

9 RÉPARATIONS, MODIFICATIONS, DESTRUCTION ET AMÉLIORATIONS

Le LOCATAIRE doit obtenir l'autorisation écrite du LOCATEUR, avant d'effectuer des travaux, et doit présenter les plans et devis au LOCATEUR.

9.1 Demande de réparation, d'autorisation pour travaux, situation urgente

Le LOCATAIRE doit respecter les consignes suivantes, pour toute demande de réparation ou d'autorisation pour effectuer des travaux, ainsi que pour tout avis de situation d'urgence:

Du lundi au vendredi entre 7 h 00 et 15 h 15 :

- Par téléphone : **514 596-2003 poste 6755**
- Par courriel : **sgie@csdm.qc.ca**

Pour une **urgence en dehors des heures de travail**, soit en soirée, fin de semaine et jours fériés : **514 981-5113**

9.2 Obligation de réparation et d'entretien par le LOCATAIRE

Sous réserve des dispositions prévues à l'article 9.7 des présentes relatives aux travaux à la Structure, pendant la durée du présent Bail, le LOCATAIRE est tenu, à ses frais, de réparer, d'entretenir, de conserver en bon état, comme un propriétaire prudent et diligent le ferait, les Lieux loués, ainsi que tous les équipements et accessoires installés pour l'usage exclusif des Lieux loués.

Outre les obligations incombant au LOCATAIRE à l'article 8, il est convenu entre les Parties que l'entretien et les réparations énumérées ci-dessous doivent être considérés comme étant à la charge du LOCATAIRE.

Tous les travaux entrepris par le LOCATAIRE, en vertu de la liste qui suit, doivent être effectués de façon à ne pas entrer en conflit avec les activités de l'Établissement scolaire :

- 9.2.1 fournir et installer ampoules ou néons appropriés, et ce, quel que soit le type de luminaire à l'intérieur;
- 9.2.2 déboucher les toilettes, lavabos, éviers et drains de plancher, ainsi que remplacer le siège des toilettes et les porte-savons/papier défectueux ou brisés;
- 9.2.3 assurer la salubrité et l'entretien de tous les équipements sanitaires. Si des réparations sont requises, le LOCATAIRE doit rapidement en aviser le LOCATEUR, lequel effectuera les réparations à ses frais;
- 9.2.4 faire l'entretien ménager des Lieux loués;
- 9.2.5 laver les vitres à l'intérieur et faire l'entretien des planchers, notamment le lavage et le cirage;
- 9.2.6 réparer les appareils de chauffage situés dans les Lieux loués. Le LOCATAIRE s'engage à prévenir le LOCATEUR de toute défectuosité du système de chauffage central;
- 9.2.7 peindre les murs intérieurs et les plafonds qui ont été préalablement peints par le LOCATEUR, dans le cadre des Travaux de construction et d'aménagement, à l'exception des façades des panneaux électriques, des cabinets de boyaux d'incendie et des éléments architecturaux;
- 9.2.8 en tout temps, le LOCATAIRE ne doit rien entreposer en dehors des Lieux loués, tels que dans les salles mécaniques, les escaliers, les corridors ou les sorties;
- 9.2.9 maintenir les Lieux loués exempts de déchets ou de rebuts qui pourraient contribuer à augmenter les risques d'incendie, produire des odeurs désagréables ou nauséabondes ou obstruer les espaces communs;
- 9.2.10 faire le nécessaire pour éliminer toute infestation d'insectes ou de vermine, sauf s'il est démontré que la vermine s'infiltré en raison d'un défaut structural, le cas échéant, le LOCATAIRE est tenu d'en informer rapidement le LOCATEUR;

- 9.2.11 aviser rapidement le LOCATEUR de la présence de graffitis sur les murs extérieurs ou toute autre surface de la Structure, lesquels seront enlevés par le LOCATEUR à ses frais;
- 9.2.12 en tout temps, entretenir les entrées extérieures et assurer la sécurité des Lieux loués, y enlever les débris, la neige et la glace au besoin et y étendre du sable ou du sel au besoin;
- 9.2.13 ne créer aucune obstruction dans les Lieux loués (objets, mobilier, etc.), notamment dans les aires d'attente, les ascenseurs, les escaliers, les corridors, les accès aux issues ou les sorties;
- 9.2.14 maintenir libres de débris toutes les surfaces extérieures entourant les Lieux loués (gazonnées, bétonnées, asphaltées ou autres), en tout temps;
- 9.2.15 déposer ses déchets à l'endroit et au moment désignés à cette fin;
- 9.2.16 réparer tout dommage survenu par accident ou résultant d'un acte de vandalisme dans les Lieux loués. Si un tel dommage concerne un élément de la Structure, le LOCATAIRE est tenu d'en aviser rapidement le LOCATEUR, lesquelles réparations seront effectuées par le LOCATEUR aux frais du LOCATAIRE;
- 9.2.17 prévenir le LOCATEUR des défauts ou réparations nécessaires, ainsi que de tout signe ou odeur de moisissure.

9.3 Travaux réalisés par le LOCATEUR

Comme spécifié ci-dessus, certaines réparations doivent obligatoirement être réalisées par le LOCATEUR, et ce, aux frais du LOCATAIRE, y compris des frais de gestion de 15 %. Pour les autres réparations, le LOCATAIRE peut, s'il le désire, demander au LOCATEUR de les effectuer et il sera ensuite facturé en fonction des travaux, y compris des frais de gestion de 15 %.

- 9.3.1 Le LOCATEUR prend à sa charge les travaux de vérification, d'inspection, de réparation et d'entretien courants et préventifs de la Structure, notamment des systèmes structuraux et électromécaniques desservant les Lieux loués et, sans être limitatif: systèmes de chauffage/ventilation/climatisation (compresseur/tour de refroidissement A/C, nettoyage des conduits, remplacement de filtres, calibrage, ajustement des courroies/poulies et autres), dispositifs anti-refoulement d'eau potable (DAR), système détection/protection incendie, génératrice/éclairage d'urgence, ascenseur, toitures (bassins/drains/étanchéité), rejointoiement de maçonnerie (joints lézardés), calfeutrage de fenêtres, lavage de vitres extérieures, bassins de rétention, terrain (gazon/plantations/trottoir/marches).

9.4 Travaux exigés par une instance gouvernementale et/ou municipale en cours de Bail

Outre les Travaux de construction et d'aménagement faits par le LOCATEUR au début du Bail, le LOCATAIRE s'engage à effectuer, à ses frais, tous les travaux requis par les instances municipale et provinciale pour occuper les Lieux loués et respecter l'ensemble des lois et des règlements en vigueur. Le LOCATAIRE devra obtenir l'autorisation écrite du LOCATEUR, avant d'effectuer les travaux.

Si la nature des travaux requis nécessite une modification à la Structure de l'immeuble, les travaux sont alors exécutés par le LOCATEUR, à la demande du LOCATAIRE et à ses frais. Le LOCATEUR ne pourra refuser ou tarder à donner son approbation sans motifs raisonnables.

9.5 Aménagement paysager, plantes, fleurs, arbres et arbustes

Il est strictement défendu d'effectuer un aménagement paysager, d'ajouter des plantes, fleurs, arbustes ou arbres en tout lieu dans le sol. Pour tout aménagement hors sol, le LOCATAIRE doit obtenir l'accord écrit du LOCATEUR.

9.6 Améliorations locatives

Toute Amélioration locative est entièrement à la charge du LOCATAIRE, y compris les frais du LOCATEUR liés notamment à un chargé de projet pour études et suivis relatifs aux travaux. Voir les dispositions décrites plus particulièrement à l'article 9.6.1 des présentes. Par ailleurs, le LOCATAIRE doit faire une demande d'autorisation écrite au LOCATEUR, lorsqu'il veut faire tout ajout, retrait ou modification aux Lieux loués, par exemple et, sans que cette liste soit limitative : l'installation d'un comptoir évier, d'un lave-vaisselle, d'un climatiseur, d'une prise électrique, le retrait ou l'ajout d'un mur, etc. Il est entendu que le LOCATAIRE devra attendre l'accord écrit du LOCATEUR, avant d'entamer les améliorations.

9.6.1 Frais de gestion liés à une modification

Pour une demande d'ajout, de retrait, de modification ou d'amélioration aux Lieux loués, des frais d'analyse de CENT CINQUANTE DOLLARS (150 \$) sont payables à l'avance par le LOCATAIRE au LOCATEUR. Si le LOCATEUR donne son consentement écrit pour les travaux, des frais de gestion (traitement de dossier et suivis) seront facturés au LOCATAIRE en fonction du coût des travaux comme spécifié au tableau ci-dessous :

Coût des travaux avant taxes	Frais de gestion payable au LOCATEUR
9,999 \$ et moins	4,5 %
De 10 000 \$ à 49 999 \$	2,5 %
De 50 000 \$ à 99 999 \$	1,5 %
100 000 \$ et plus	0,5 %

9.7 Travaux à la Structure

Le LOCATAIRE ne peut effectuer de réparations, de remplacements ou d'améliorations locatives à la Structure des Lieux loués sans avoir obtenu préalablement le consentement écrit du LOCATEUR et avoir soumis à ce dernier les plans et devis d'architectes pour approbation, ainsi que, s'il y a lieu, la liste des travaux exigés par les autorités concernées.

En ce qui a trait aux réparations à la Structure des Lieux loués, le LOCATAIRE s'engage à aviser **promptement et par écrit** le LOCATEUR de la nécessité de ces réparations. Dès qu'il en est informé, le LOCATEUR fera effectuer ces réparations ou toute autre réparation de la Structure qu'il jugera nécessaire, à ses frais, ou, si le

LOCATAIRE ou des personnes à qui il aura permis l'accès aux Lieux loués sont responsables des dommages, aux frais du LOCATAIRE.

Pendant toute la durée du présent Bail, le LOCATAIRE soumettra annuellement une liste des travaux à la Structure jugés nécessaires en vertu des codes, lois et règlements en vigueur et ceux jugés nécessaires pour la salubrité et la sécurité du LOCATAIRE. Le LOCATEUR évaluera la possibilité d'effectuer les travaux cas par cas.

Pendant toute la durée du présent Bail, dans le cas où le LOCATEUR effectue un ou des travaux à la Structure jugés nécessaires en vertu des codes, lois et règlements en vigueur et ceux jugés nécessaires pour la salubrité et la sécurité du LOCATAIRE, le coût de ces travaux sera capitalisé selon les normes comptables de l'Institut canadien des comptables agréés (ICCA), ainsi que du manuel de comptabilité scolaire. Le montant des travaux sera amorti sur un certain nombre d'années (10, 15, 20 ans, etc.), conformément auxdites normes comptables. Le LOCATAIRE remboursera au LOCATEUR l'amortissement mensuel des travaux, durant le terme résiduel du Bail, et ce, à compter du trentième (30^{ième}) jour suivant la fin des travaux, et la somme non amortie, durant chaque année courante, portera intérêt au taux de la banque du Canada majoré de 2,0%.

Dans les circonstances où les travaux visent des systèmes structuraux et électromécaniques ou autres desservant l'ensemble de l'agrandissement de l'école Les-Enfants-du-Monde réalisée en 2020-2022, illustrés à l'Annexe 5, le LOCATAIRE devra assumer 15% des coûts. Exemple de calcul :

CALCUL DE L'AMORTISSEMENT DES DÉPENSES EN IMMOBILISATIONS SUITE AUX RÉPARATIONS MAJEURES													
Superficie du local	2 000 m.ca.												
Travaux	Coût	Durée d'amortissement		Période d'amortissement		Taux d'intérêt		Amortissement (\$)					
		Années	Mois	Début	Fin	Annuel	Mensuel	Mensuel	Annuel				
Remplacement de la chaudière <i>Impact sur le loyer (\$/m.ca.)</i>	30 000 \$	15 ans	180 mois	1 sept. 2035	31 août 2050	3,0000%	0,2466%	206,59 \$	2 479 \$	0,10 \$ 1,24 \$			
Réfection de la toiture (15\$/pi ²) <i>Impact sur le loyer (\$/m.ca.)</i>	300 000 \$	20 ans	240 mois	1 mai 2040	30 avr. 2060	4,0000%	0,3274%	1 806,66 \$	21 680 \$	0,90 \$ 10,84 \$			
Remplacement de la génératrice <i>Impact sur le loyer (\$/m.ca.)</i>	25 000 \$	25 ans	300 mois	1 févr. 2045	31 janv. 2080	4,5000%	0,3675%	137,68 \$	1 652 \$	0,07 \$ 0,83 \$			
CALCUL DE L'AJUSTEMENT DU LOYER													
Année	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
Remplacement de la chaudière						1,24 \$	1,24 \$	1,24 \$	1,24 \$	1,24 \$	1,24 \$	1,24 \$	1,24 \$
Réfection de la toiture (15\$/pi ²)						7,23 \$	10,84 \$	10,84 \$	10,84 \$	10,84 \$	10,84 \$	10,84 \$	10,84 \$
Remplacement de la génératrice											0,76 \$	0,83 \$	0,83 \$
\$/m.ca.	0,41 \$	1,24 \$	1,24 \$	1,24 \$	1,24 \$	8,47 \$	12,08 \$	12,08 \$	12,08 \$	12,08 \$	12,84 \$	12,91 \$	12,91 \$
\$ pour l'année	826 \$	2 479 \$	2 479 \$	2 479 \$	2 479 \$	16 932 \$	24 159 \$	24 159 \$	24 159 \$	24 159 \$	25 673 \$	25 811 \$	25 811 \$

9.8 Droit d'examen

Pendant la durée du présent Bail, le LOCATEUR peut, de temps à autre, pénétrer légalement dans les Lieux loués, comme le LOCATEUR le juge à propos, pendant les heures ouvrables ou en cas d'urgence, à tout autre moment, afin de vérifier l'état des Lieux loués ou pour effectuer les modifications ou les réparations qu'il estime nécessaires pour la sécurité, la conservation, la bonne administration ou l'amélioration des Lieux loués. Par conséquent, le LOCATEUR devra prendre toutes les mesures requises pour minimiser les inconvénients et assurer la jouissance paisible des Lieux loués par le LOCATAIRE. De plus, le LOCATEUR donnera au LOCATAIRE un avis de vingt-quatre (24) heures avant sa visite, sauf en cas d'urgence.

Il est entendu que, si des travaux de réparation et d'entretien se révèlent nécessaires, à la suite d'un tel examen et pour lesquels le LOCATAIRE est responsable en vertu des présentes, ces travaux devront être effectués convenablement par le LOCATAIRE dans un délai raisonnable, suivant notification qui lui en aura été donnée.

9.9 Droits d'accès

Outre le droit d'examen des Lieux loués ci-dessus prévu au article 9.8 des présentes, le LOCATAIRE doit permettre aux personnes qui sont intéressées à acheter les Lieux loués et qui ont obtenu la permission écrite du LOCATEUR de les visiter à une heure raisonnable.

9.10 Domage ou destruction des Lieux Loués

En cas de dommage aux Lieux loués ou en cas de leur destruction partielle ou totale causée par l'incendie, la foudre, la tempête ou par tout autre accident ou événement semblable, alors :

En cas de faute du LOCATEUR, ce dernier doit entreprendre et terminer, dès que possible eu égard aux circonstances, les travaux de reconstruction et de réparation des Lieux loués, suivant le style et dans la limite que le LOCATEUR peut, en collaboration avec le LOCATAIRE déterminer, dans le respect des normes alors en vigueur et applicables aux immeubles de taille et de nature analogues à l'Immeuble ainsi reconstruit ou réparé, étant entendu que les Lieux loués ainsi reconstruits par le LOCATEUR devraient être semblables et détenir une superficie équivalente à la superficie des Lieux loués avant les dommages ou la destruction.

Dans tous les autres cas, le LOCATAIRE devra assumer les frais de la reconstruction partielle ou totale des Lieux loués, s'il désire cette reconstruction partielle ou totale. Le LOCATEUR pourra alors accepter ou refuser de reconstruire les Lieux loués aux frais du LOCATAIRE.

Dans ces circonstances, le LOCATAIRE aura le droit, de résilier le Bail, dans les soixante (60) jours suivant la survenance de tels dommages ou destruction, en donnant un avis écrit au LOCATEUR. Une telle résiliation devient alors exécutoire à la date mentionnée dans l'avis en question.

9.11 Fin du bail

À la fin du Bail, le LOCATAIRE rendra les Lieux loués dans l'état où il les a reçus à la « Date de Base », sauf les changements résultant d'un vieillissement normal, d'un cas fortuit ou de force majeure.

Si, après avoir remis ou abandonné les Lieux loués, le LOCATAIRE laisse des biens dans ces lieux plus de dix (10) jours après son départ, le LOCATEUR deviendra de plein droit, sans avis ni mise en demeure, propriétaire de ces biens. Le LOCATEUR se réserve le droit d'en disposer aux frais du LOCATAIRE.

10 **ENSEIGNES**

10.1 **Enseignes du LOCATAIRE**

Le LOCATAIRE ne doit pas placer d'enseigne, marquise, auvent, lettrage ou panneau publicitaire (ci-après désignés « Enseignes ») à l'extérieur ou à l'intérieur des Lieux loués qui sont visibles de l'extérieur ni peindre la façade ou les murs extérieurs, sans obtenir au préalable le consentement écrit du LOCATEUR, lequel ne pourra pas être refusé sans motif raisonnable.

10.2 **Permis pour Enseignes**

Le LOCATAIRE doit obtenir les permis requis par les instances municipales ou autres et acquitter les taxes relatives aux Enseignes.

10.3 **Entretien des enseignes**

Le LOCATAIRE doit, à tout moment, maintenir en bon état et à ses frais les Enseignes ou tout ce qui aura pu être installé avec le consentement du LOCATEUR.

11 **CESSION ET SOUS-LOCATION**

11.1 **Permission préalable**

Le LOCATAIRE ne peut sous-louer ni céder ses droits, en tout ou en partie, dans les Lieux loués, sans avoir obtenu l'autorisation écrite du LOCATEUR, lequel ne pourra pas refuser sans motif raisonnable. Le LOCATEUR s'engage à répondre par écrit à toute demande du LOCATAIRE visant la sous-location (dans le cadre du présent Bail, ce terme inclut le prêt des Lieux loués) d'une partie des Lieux loués dans un délai de quinze (15) jours ouvrables.

11.2 **Conditions relatives au consentement**

Lorsque le LOCATEUR donne son consentement écrit à une cession ou à une sous-location, ce consentement est assujéti aux conditions suivantes :

11.2.1 la convention de cession ou de sous-location doit être pré-approuvée par le LOCATEUR;

11.2.2 nonobstant toute cession ou sous-location, le LOCATAIRE n'est pas dégagé des garanties et obligations et il demeure, à compter de cette cession ou sous-location, solidairement responsable avec le cessionnaire ou le sous-locataire de l'exécution des conditions du présent Bail, y compris le paiement du Loyer, le tout sans bénéfice de division, discussion et subrogation;

11.2.3 le LOCATAIRE doit rembourser les frais et honoraires engagés par le LOCATEUR, jusqu'à concurrence d'une somme de MILLE DOLLARS (1 000 \$), relativement à l'examen des documents visant à mettre à exécution la cession ou la sous-location envisagée;

11.2.4 l'usage permis des Lieux loués et toutes les autres conditions du présent Bail doivent demeurer inchangés.

11.3 Consentement requis pour une nouvelle cession ou sous-location

Le LOCATEUR, par son consentement à une cession ou à une sous-location, ne renonce nullement aux dispositions du présent article, pas plus qu'il ne donne son consentement à toute cession ou sous-location ultérieure.

De plus, si le LOCATAIRE ne cède pas le Bail ou ne sous-loue pas les Lieux loués, dans un délai de soixante (60) jours après avoir obtenu le consentement du LOCATEUR, ce consentement sera alors considéré comme nul et le LOCATAIRE ne pourra pas céder ou sous-louer les Lieux loués, sans à nouveau se conformer au préalable à toutes les dispositions du présent article.

12 ASSURANCES

Assurance responsabilité civile

Le LOCATAIRE doit contracter auprès d'une compagnie d'assurance, pour toute la durée du Bail, une police d'assurance responsabilité civile, dont la limite de garantie doit couvrir au moins la valeur de CINQ MILLIONS DE DOLLARS (5 000 000 \$) et sur laquelle doit figurer la clause suivante : « **CETTE POLICE NE PEUT ÊTRE ANNULÉE NI LA COUVERTURE RÉDUITE, SANS QU'UN PRÉAVIS DE TRENTE (30) JOURS NE SOIT DONNÉ AU PROPRIÉTAIRE PAR COURRIER RECOMMANDÉ À L'ADRESSE SUIVANTE : SECTEUR DE LA GESTION DES IMMEUBLES EXCÉDENTAIRES –6^e ÉTAGE - 5100, RUE SHERBROOKE EST – MONTRÉAL (QUÉBEC) – H1V 3R9** ».

Le LOCATAIRE est exempté de contracter une police d'assurance responsabilité civile, s'il fournit la preuve écrite, à la signature des présentes, qu'il est auto-assuré en matière d'assurance responsabilité civile et que les exigences prévues au article précédent sont respectées. Le LOCATAIRE déclare qu'il s'auto-assure et, en conséquence, il ne sera pas tenu de souscrire à aucune assurance de quelque nature que ce soit.

13 DOMMAGES SUBIS PAR LE LOCATAIRE

Le LOCATEUR n'a pas à répondre des dommages subis par le LOCATAIRE, quelle qu'en soit la cause, et, non limitativement, qu'ils résultent de force majeure, qu'ils soient causés par des voisins, qu'ils soient la conséquence d'une fuite d'eau ou d'une défektivité dans le système de chauffage, d'électricité, de climatisation ou dans tout autre système, sauf si tels dommages sont dus à la faute ou la négligence du LOCATEUR. De plus, le LOCATEUR n'est pas responsable des dommages causés par des actes de vandalisme, sauf si ces dommages sont dus à la faute ou la négligence du LOCATEUR.

14 RESPECT DE LA LOI ET DÉDOMMAGEMENT – GARANTIE DU LOCATAIRE

14.1 Respect des lois et règlements par le LOCATAIRE

Le LOCATAIRE doit se conformer, avec diligence et à ses frais, aux lois, règles, ordonnances, ordres et règlements en vigueur des gouvernements municipal, provincial et fédéral, et de toute autre autorité gouvernementale.

Le LOCATAIRE est responsable de tous les frais ou amendes imposés au LOCATEUR, pour le non-respect par le LOCATAIRE des lois, règles, ordonnances, ordres ou règlements en vigueur des gouvernements municipal, provincial et fédéral et de toute autre autorité gouvernementale.

14.2 Garantie du LOCATAIRE

Le LOCATAIRE devra tenir le LOCATEUR indemne de tout dommage, de quelque nature que ce soit, de toute réclamation, de tout jugement, y compris les frais, et prendre le fait et cause du LOCATEUR et intervenir dans toute action intentée contre ce dernier résultant directement ou indirectement de l'occupation des Lieux loués, sauf en cas de faute ou négligence du LOCATEUR. De plus, le LOCATAIRE se tiendra responsable de tout dommage qu'il pourra causer aux Lieux loués résultant de ses activités sur les Lieux loués.

14.3 Environnement

Le LOCATAIRE déclare et convient que toutes les activités qui seront exercées dans les Lieux loués le seront conformément à toutes les lois sur l'environnement. Le LOCATAIRE est responsable de toute contamination liée à son occupation des Lieux loués, et ce, depuis la « Date de base ». Le LOCATAIRE doit informer le LOCATEUR, dès qu'il prend connaissance d'un problème lié à l'environnement.

15 PUBLICATION

Le présent Bail et tout amendement doivent être publiés pour être opposables à un éventuel acquéreur; à défaut de publication, le LOCATAIRE exonère le LOCATEUR de toute responsabilité en découlant.

Outre les obligations déjà assumées en vertu du présent Bail, le LOCATAIRE s'engage à ne pas requérir l'inscription du présent Bail autrement que par avis ou par sommaire, à ses frais. L'avis ou le sommaire ne doit contenir aucune clause pécuniaire, à l'exception des mentions obligatoires prévues par la loi et le règlement sur la publicité des droits.

À l'échéance du Bail, le LOCATAIRE s'engage à radier à ses frais tout avis ou sommaire du Bail dans le délai de trente (30) jours de la fin du Bail.

16 HYPOTHÈQUES LÉGALES

Le LOCATAIRE devra, pendant la durée du présent Bail, payer promptement tous ses entrepreneurs, fournisseurs et ouvriers pour les travaux ou services rendus ou

les matériaux fournis pouvant donner lieu à une hypothèque légale et devra faire en sorte qu'aucune hypothèque légale ne soit publiée contre l'Immeuble ou une partie de celui-ci, en raison de ces travaux ou services rendus ou matériaux fournis. Si une hypothèque légale est publiée contre l'Immeuble ou une partie de celui-ci, à la suite des travaux ou services effectués par le LOCATAIRE ou en son nom ou à la suite de fourniture de matériaux au LOCATAIRE, le LOCATAIRE devra faire en sorte que cette hypothèque légale soit radiée dans les trente (30) jours de sa parution. Il est entendu que LOCATAIRE ne pourra être tenu responsable de toute hypothèque légale publiée, à la suite de travaux exécutés par le LOCATEUR pour le compte du LOCATAIRE, notamment pour les Travaux d'aménagement et de construction des Lieux loués conformément aux modalités prévues à l'annexe 7.

17 EXPROPRIATION

Si une autorité exproprie, en tout ou en partie, à des fins publiques ou quasi publiques, les Lieux loués, de telle sorte qu'il devient impossible, de l'avis du LOCATEUR, de continuer d'utiliser les Lieux loués, aux fins pour lesquelles ils ont été loués, le LOCATEUR doit mettre fin au Bail, à compter de la date d'expropriation par l'autorité compétente, après avoir donné un avis à cette fin au LOCATAIRE, à tout moment avant la date de l'expropriation, le tout sans obligation supplémentaire du LOCATEUR envers le LOCATAIRE et sans droit de recours du LOCATAIRE contre le LOCATEUR pour la valeur représentée par la partie non courue du terme du Bail et tout autre dommage subi par le LOCATAIRE, ce dernier, par contre, n'ayant plus à payer le loyer, à compter de la date où le Bail a pris fin. Aucune disposition des présentes ne doit porter atteinte aux droits du LOCATEUR ou du LOCATAIRE de réclamer des dommages-intérêts de l'autorité qui fait l'expropriation.

Dans ce cas, considérant l'investissement du LOCATAIRE pour la construction et l'aménagement des Lieux loués, si cette expropriation s'effectue lors du terme initial de trente (30) ans ou lors des deux (2) premières périodes de renouvellement, le LOCATAIRE aura droit au remboursement de son investissement initial pour la construction et l'aménagement des Lieux loués au prorata des années restantes, avant la fin de la quarantième (40^e) année de son occupation.

Ex : L'expropriation s'effectue à la 28^e année :

$$4\,263\,000,00\$ / 40 \text{ années totales} \times 12 \text{ années restantes} = 1\,278\,900,00\$$$

18 DÉFAUT DU LOCATAIRE

Dans le cas où le LOCATEUR signifiait au LOCATAIRE un avis écrit de l'inexécution de l'une des obligations qui doit être assumée par ce dernier en vertu du Bail et, si le LOCATAIRE ne remédiait pas à ce défaut :

- a) dans les trente (30) jours, à compter de la réception de cet avis écrit ; ou
- b) dans le délai moindre indiqué dans cet avis, s'il y a urgence ou si, en raison de la nature de cette inexécution, le LOCATEUR est susceptible de subir une perte ou un dommage;

alors, le LOCATEUR pourra, sans autre avis au LOCATAIRE, prendre les mesures qui peuvent selon lui s'avérer nécessaires pour remédier à ce défaut et, sous réserve de tous les autres droits et recours du LOCATEUR, le LOCATAIRE devra assumer tous les frais raisonnables engagés par le LOCATEUR pour remédier à ce défaut, à moins que le LOCATAIRE ait commencé à remédier avec diligence à ce défaut auquel il ne peut être remédié raisonnablement dans les délais exigés. Dans ce cas, le LOCATAIRE pourra présenter au LOCATEUR un plan de correction accompagné d'un échéancier.

19 **DÉFAUT DU LOCATEUR**

Dans le cas où le LOCATAIRE signifiait au LOCATEUR un avis écrit de l'inexécution de l'une des obligations qui doit être assumée par ce dernier en vertu du Bail et, si le LOCATEUR ne remédiait pas à ce défaut :

- a) dans les trente (30) jours, à compter de la réception de cet avis écrit; ou
- b) dans le délai moindre indiqué par le LOCATAIRE dans cet avis, si, en raison de la nature de cette inexécution, le LOCATAIRE est susceptible de subir une perte ou un dommage;

alors, le LOCATAIRE pourra, sans autre avis au LOCATEUR, prendre les mesures qui peuvent selon lui s'avérer nécessaires pour remédier à ce défaut et, sous réserve de tous les autres droits et recours du LOCATAIRE, le LOCATEUR devra assumer tous les frais raisonnables engagés par le LOCATAIRE pour remédier à ce défaut.

Pour les réparations jugées urgentes et nécessaires par le LOCATAIRE, agissant raisonnablement, pour la conservation ou l'usage des Lieux loués, le LOCATAIRE pourra y procéder, sous réserve de tous ses autres droits et recours, après en avoir informé le LOCATEUR. Le LOCATEUR devra rembourser au LOCATAIRE les dépenses raisonnables ainsi encourues.

Toute réparation effectuée par le LOCATAIRE, pour le compte du LOCATEUR, demeurera, néanmoins, la responsabilité de ce dernier.

Le droit du LOCATAIRE prévu ci-dessus de procéder aux réparations jugées par lui urgentes et nécessaires ne s'appliquera pas dans les cas de «Dommage ou destruction des Lieux Loués» prévus à l'article 9.10.

20 **RENONCIATION**

20.1 **Renonciation ou modification**

Toute renonciation ou modification aux conditions du Bail ne peut être effectuée que par écrit.

20.2 **Non renonciation aux droits du LOCATEUR**

Advenant que le LOCATEUR ou le LOCATAIRE n'ait pas insisté pour que l'autre se conforme à toute disposition ou condition du Bail ou que le LOCATEUR ou le LOCATAIRE ait omis de se prévaloir de tout droit qui lui est accordé en vertu des présentes, cela ne constitue pas une renonciation à une telle

disposition, condition ou à un droit en vertu de ce Bail, ni un abandon de ceux-ci, lesquels conservent toujours l'entièreté de leur force et effet.

21 AVIS ET DEMANDES

21.1 Remise des avis

Sous toute réserve du article 21.2 des présentes, tout avis donné ou toute demande faite par le LOCATEUR au LOCATAIRE, est considéré comme ayant été dûment donné ou dûment fait lorsqu'il est remis au LOCATAIRE par courriel ou expédié par la poste à l'adresse suivante :

VILLE DE MONTRÉAL
Service de la gestion et de la planification immobilière
Division des locations
303, rue Notre-Dame Est, 2^e étage
Montréal (Québec) H2Y 3Y8

Courriel : immeubles.locations@montreal.ca

De même, tout avis donné ou toute demande faite par le LOCATAIRE au LOCATEUR est considéré comme ayant été dûment fait lorsqu'il est remis au LOCATEUR par courriel ou par la poste à l'adresse suivante :

CENTRE DE SERVICES SCOLAIRE DE MONTRÉAL
Service des ressources matérielles
Secteur de la gestion des immeubles excédentaires
5100, rue Sherbrooke Est, 1^{er} étage, bur. 180
Montréal (Québec) H1V 3R9

Courriel : srm.baux@csgm.qc.ca

ou à toute autre adresse que le LOCATEUR pourra indiquer par écrit au LOCATAIRE.

Cependant, comme spécifié à l'article 9.1 des présentes, le LOCATAIRE doit respecter les consignes suivantes pour toute demande de réparation ou d'autorisation pour effectuer des travaux, ainsi que pour tout avis d'une situation d'urgence:

- Du lundi au vendredi entre 7 h 00 et 15 h 15 :
- Par téléphone : **514 596-2003 poste 6755**
 - Par courriel : sgie@csgm.qc.ca
- Pour une **urgence en dehors des heures de travail**, soit en soirée, fin de semaine et jours fériés : **514 981-5113**

21.2 Élection de domicile par le LOCATAIRE

Aux fins de livraison de procédures judiciaires ou autres documents légaux concernant toute action en droit ou procédure que le LOCATEUR peut tenter au LOCATAIRE, ce dernier élit domicile à l'adresse suivante :

VILLE DE MONTRÉAL
Service de la gestion et de la planification immobilière
Division des locations
303, rue Notre-Dame Est, 2^e étage
Montréal (Québec) H2Y 3Y8

22 ABSENCE DE TACITE RECONDUCTION

Nonobstant les dispositions du *Code civil du Québec*, il n'y aura pas de tacite reconduction du présent Bail. Ainsi, si le LOCATAIRE ne donne pas avis de son intention de se prévaloir d'une option de renouvellement, dans le délai prescrit, il sera réputé ne pas vouloir exercer toute telle option de renouvellement et, dans ce cas, le Bail se terminera de plein droit à son échéance.

Si le LOCATAIRE continue, néanmoins, à occuper les Lieux loués, après l'échéance du Bail ou de l'option de renouvellement en cours, selon le cas, tous les termes et conditions du Bail continueront de s'appliquer et auront plein effet durant cette période d'occupation prolongée par le LOCATAIRE. Sous réserve des dispositions de l'article 3.2, le LOCATEUR pourra mettre fin à cette occupation prolongée par le LOCATAIRE, sur préavis écrit de soixante (60) jours.

23 FORCE MAJEURE

Sauf en ce qui concerne les obligations d'ordre pécuniaire du LOCATAIRE, ni le LOCATEUR ni le LOCATAIRE ne seront tenus responsables de l'inexécution de l'une quelconque de ses obligations, aux termes des présentes, ni des dommages ou pertes subis par l'autre partie, si l'inexécution, les dommages ou les pertes résultent d'un cas de force majeure, de guerre, de désastre, d'émeute, de grève, de lock-out, d'un cas fortuit ou autre événement similaire ou de tout autre état d'urgence ou cause qui peut raisonnablement être considéré hors du contrôle de l'une ou l'autre des Parties.

24 LOIS APPLICABLES

Le présent Bail est régi par les lois en vigueur au Québec. Dans le cas où toute disposition de ce Bail était déclarée illégale ou non exécutoire d'après les lois du Québec, toute telle disposition sera alors considérée comme ne faisant pas partie du Bail, lequel demeurera en vigueur et continuera à lier les Parties, tout comme si cette disposition n'avait jamais fait partie du Bail.

Cependant, les Parties conviennent de remplacer, alors, telle disposition par une disposition valide qui aura autant que possible la même incidence économique et juridique.

25 INTERPRÉTATION

25.1 Interprétation

Lorsque plusieurs personnes ou sociétés sont mentionnées comme locataires, elles sont solidairement tenues responsables de remplir toutes les obligations

contractées par le LOCATAIRE, aux termes des présentes. De même, le singulier comprend le pluriel et le masculin, le féminin, ou vice versa, le cas échéant.

25.2 Rubriques

Les rubriques utilisées dans le présent Bail servent uniquement à faciliter la compréhension du texte et ne doivent pas être considérées comme en faisant partie ni servir à interpréter le Bail.

26 SUCESSEURS ET AYANTS DROIT

Le présent Bail doit être à l'avantage des Parties, de leurs héritiers, administrateurs, successeurs et ayants droit et les lier. Cet article ne doit, toutefois, pas être interprété comme permettant au LOCATAIRE de sous-louer les Lieux loués ou de céder ou de transférer ses droits en vertu de ce bail, sauf comme il est stipulé à l'article 11.

27 AUTRES CONVENTIONS

27.1 Délai de rigueur

Tout délai prévu au Bail et se rapportant à toute obligation ou engagement du LOCATAIRE ou du LOCATEUR est de rigueur.

27.2 Contrat intégral

Le présent Bail, y compris les annexes et les documents qui y sont intégrés par renvoi, s'il y a lieu, constitue le contrat intégral entre les Parties et remplace, à toutes fins que de droit, toute entente ou convention antérieure, verbale ou écrite, intervenue entre les Parties concernant les Lieux loués.

Les Parties déclarent avoir lu, compris, examiné et discuté librement tout un chacun des dispositions des présentes.

Nulle modification ne peut être apportée à ce Bail si ce n'est par écrit.

28 APPROBATION

Le présent Bail est conditionnel à l'approbation des instances décisionnelles du LOCATAIRE et du LOCATEUR.

Si, pour quelque raison que ce soit, le présent Bail n'est pas approuvé, signé par toutes les Parties, au plus tard dans les quarante-cinq (45) jours suivant l'ouverture des soumissions pour les travaux de l'agrandissement et de rénovation de l'école Les-Enfants-du-Monde, ce Bail deviendra nul et non avenue.

29 RÈGLEMENT SUR LA GESTION CONTRACTUELLE DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE a adopté un règlement sur la gestion contractuelle, conformément à l'article 573.3.1.2 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, chapitre C-19) et le LOCATEUR déclare en avoir pris connaissance.

30 **MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES**

Le LOCATEUR et la LOCATAIRE déclarent ce qui suit :

- a) le nom du cédant au sens de ladite loi est : CENTRE DE SERVICES SCOLAIRE DE MONTRÉAL;
- b) le nom du cessionnaire au sens de ladite loi est : VILLE DE MONTRÉAL;
- c) le siège du cédant est au : 5100, rue Sherbrooke Est, à Montréal, province de Québec, H1V 3R9;
- d) l'adresse du cessionnaire est au : 5160, boulevard Décarie, 6e étage, Montréal (Québec) H3X 2H9;
- e) l'Immeuble est entièrement situé sur le territoire de la Ville de Montréal;
- f) le montant de la contrepartie pour le transfert de l'Immeuble, selon le cédant et le cessionnaire, est de QUATRE CENT QUARANTE-QUATRE MILLE SIX CENTS DOLLARS (444 600,00 \$);
- g) le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation, selon le cédant et le cessionnaire, est de : QUATRE CENT QUARANTE-QUATRE MILLE SIX CENTS DOLLARS (444 600,00 \$);
- h) le montant du droit de mutation est de : CINQ MILLE QUATRE VINGT-CINQ DOLLARS (5 085,00 \$);
- i) le cessionnaire est un organisme public défini à l'article 1 de la loi précitée et bénéficie, en conséquence, de l'exonération du droit de mutation conformément à l'article 17a) de ladite loi;
- j) il n'y a pas de transfert à la fois d'un immeuble corporel et de meubles visés à l'article 1.0.1 de la loi.

31 CLÔTURE DU BAIL

Ce Bail est signé par les Parties en quatre (4) exemplaires comme suit :

EN FOI DE QUOI, le LOCATEUR a signé à Montréal,
le _____ 2021

CENTRE DE SERVICES SCOLAIRE DE MONTRÉAL

par : Robert Gendron, directeur général

par : Ann-Sophie Verrier, secrétaire générale

Témoïn

EN FOI DE QUOI, le LOCATAIRE a signé à Montréal,
le _____ 2021

VILLE DE MONTRÉAL

Par : NOM ET TITRE DU SIGNATAIRE

Par : NOM ET TITRE DU SIGNATAIRE

Témoïn