



Dossier # : 1195372004

Unité administrative responsable :	Service de la gestion et de la planification immobilière , Direction - Transactions immobilières , Division locations
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'agglomération
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	Art. 24 a) promouvoir la réduction à la source, le réemploi, le recyclage et la valorisation
Compétence d'agglomération :	Élimination et la valorisation des matières résiduelles
Projet :	Complexe environnemental Saint-Michel
Objet :	Approuver une convention de prolongation de bail par laquelle la Ville de Montréal loue à Rebutis Solides Canadiens inc., pour une période de 5 ans, à compter du 1er octobre 2019, un emplacement situé au Complexe environnemental Saint-Michel, d'une superficie totale de 22 342,6 m ² , situé au 2240, rue Michel-Jurdant, à des fins de centre de tri et de valorisation des matières non putrescibles, moyennant un loyer total de 2 475 000,00 \$, excluant les taxes. (Bâtiment 2360)

Il est recommandé :

1. d'approuver une convention de prolongation de bail par laquelle la Ville de Montréal loue à Rebutis Solides Canadiens Inc., pour une période de 5 ans, à compter du 1^{er} octobre 2019, un emplacement situé au Complexe environnemental Saint-Michel, d'une superficie totale de 22 342,6 m², situé au 2240, rue Michel-Jurdant , à des fins d'activités de centre de tri et de valorisation des matières non putrescibles, moyennant un loyer total de 2 475 000,00 \$, excluant les taxes, le tout selon les termes et conditions prévus à la convention de prolongation de bail ;
2. d'imputer cette recette conformément aux informations financières inscrites au sommaire décisionnel.

Signé par Diane DRH BOUCHARD **Le** 2019-08-30 15:38

Signataire :

Diane DRH BOUCHARD

Directrice générale adjointe
Direction générale , Direction générale adjointe - Services institutionnels

IDENTIFICATION

Dossier # :1195372004

Unité administrative responsable :	Service de la gestion et de la planification immobilière , Direction - Transactions immobilières , Division locations
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'agglomération
Charte montréalaise des droits et responsabilités :	Art. 24 a) promouvoir la réduction à la source, le réemploi, le recyclage et la valorisation
Compétence d'agglomération :	Élimination et la valorisation des matières résiduelles
Projet :	Complexe environnemental Saint-Michel
Objet :	Approuver une convention de prolongation de bail par laquelle la Ville de Montréal loue à Rebutis Solides Canadiens inc., pour une période de 5 ans, à compter du 1er octobre 2019, un emplacement situé au Complexe environnemental Saint-Michel, d'une superficie totale de 22 342,6 m ² , situé au 2240, rue Michel-Jurdant, à des fins de centre de tri et de valorisation des matières non putrescibles, moyennant un loyer total de 2 475 000,00 \$, excluant les taxes. (Bâtiment 2360)

CONTENU

CONTEXTE

Rebutis Solides Canadiens inc. (RSC) exploite un centre de tri de matières recyclables (CTMR) au Complexe environnemental St-Michel (CESM) depuis 1999 aux termes d'un bail et d'un contrat d'exploitation accordés par la Ville de Montréal qui viennent à échéance respectivement le 30 septembre et le 31 décembre prochain.

Le présent sommaire décisionnel propose d'accorder à RSC une convention de prolongation de bail pour une durée de 5 ans, se terminant le 30 septembre 2024, dans la mesure toutefois où la Ville accorde à RSC un contrat d'exploitation du CTMR comme le propose le sommaire décisionnel 1197159002. Le sort des deux dossiers est conséquemment lié.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CO00 03397 - 19 décembre 2000 : Approuver une modification au bail ayant pour objet de modifier la configuration de l'immeuble et d'autoriser une dépense pour des travaux.

CO99 02784 - 14 décembre 1999 : Approuver un bail par lequel la Ville loue à Rebutis Solides Canadiens inc., un emplacement situé au Complexe environnemental Saint-Michel, utilisé à des fins de Centre de tri des déchets recyclables, pour une période de 20 ans à compter du 1er octobre 1999.

DESCRIPTION

Le présent sommaire décisionnel vise à faire approuver une convention de prolongation de bail par laquelle la Ville loue à Rebutis Solides Canadiens inc., pour une période de 5 ans, à compter du 1er octobre 2019, un emplacement situé au Complexe environnemental Saint-Michel, d'une superficie totale de 22 342,6 m², situé au 2240, rue Michel-Jurdant, à des fins de CTMR, moyennant un loyer total de 2 475 000,00 \$, excluant les taxes, le tout selon les termes et conditions prévus à la convention de prolongation de bail.

Selon les conditions prévues au bail, le locataire devra maintenir l'immeuble en bon état et devra, dès qu'il en sera requis, remédier à tout défaut et procéder aux réparations.

De plus, le bail prévoit une clause à l'effet que la résiliation du contrat d'exploitation entraîne automatiquement la résiliation du bail.

JUSTIFICATION

Cette location se justifie du fait que Rebutis Solides Canadiens Inc. occupe déjà les lieux depuis 20 ans et qu'un appel d'offres public #19-1734 en lien avec le contrat de service de tri et mise en marché des matières recyclables sera soumis aux instances via le sommaire décisionnel 1197159002.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Le tableau suivant représente la recette pour la durée du terme :

	Total du 1 ^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2024
Loyer avant taxes	2 475 000,00 \$
TPS (5 %)	123 750,01 \$
TVQ (9,975 %)	246 881,24 \$
Loyer taxes incluses	2 845 631,25 \$

Selon la Division des analyses immobilières du Service de la gestion et de la planification immobilière, la valeur locative annuelle pour cet immeuble se situe entre 495 000,00 \$ et 594 000,00 \$ sans les frais d'exploitation.

Le loyer convenu pour la première année de cette convention de prolongation de bail est établi à 495 000,00 \$ avant les taxes .

Le loyer sera majoré annuellement de l'IPC (Montréal) avec un maximum de deux virgule cinq pour cent (2,5%) à sa date d'anniversaire, soit le 1^{er} octobre de chaque année.

Pour le détail annuel de la recette, voir le fichier « Détail annuel de la recette » en pièce jointe.

La présente convention de prolongation de bail stipule que les taxes foncières et les assurances seront assumées et acquittées entièrement par le locataire. Le locataire assume également tous les frais d'exploitation.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le bail ne comporte pas de clause particulière sur le développement durable. Cependant cette location permettra au centre de tri de poursuivre l'objectif de récupérer 80 % des matières recyclables et organiques, des RDD (résidus domestiques dangereux), des résidus de CRD (construction, rénovation, démolition) et des encombrants d'ici 2019 et atteindre, dans le cadre du C40, un taux de détournement de l'enfouissement de 70 % d'ici 2030.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

À défaut d'approuver la prolongation de bail, Rebutis Solides Canadiens inc. ne pourra remplir ses obligations reliés au contrat d'exploitation du CTMR en lien avec le sommaire décisionnel 1197159002.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Aucune opération de communication n'est prévue en accord avec la Direction des communications.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Conseil d'agglomération : 19 septembre 2019.

CONFORMITÉ AUX POLITIQUES, AUX RÈGLEMENTS ET AUX ENCADREMENTS ADMINISTRATIFS

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

VALIDATION

Intervenant et sens de l'intervention

Certification de fonds :
Service des finances , Direction du conseil et du soutien financier (Pierre LACOSTE)

Autre intervenant et sens de l'intervention

Parties prenantes

Sylvain LEBLANC, Service de la gestion et de la planification immobilière
Paula URRRA, Service de l'environnement
Maxime ROBERGE, Service de l'environnement
René SCOTT, Service de la gestion et de la planification immobilière
Arnaud BUDKA, Service de l'environnement

Lecture :

Arnaud BUDKA, 26 août 2019
Paula URRRA, 26 août 2019
René SCOTT, 26 août 2019

RESPONSABLE DU DOSSIER

Laila BENNAGHMOUCH

ENDOSSÉ PAR

Annie BERTRAND

Le : 2019-08-23

Conseillère en immobilier

Conseillère en immobilier, en remplacement de Nicole Rodier, chef de division des locations, pour la période du 10 au 25 août 2019

Tél : 514-872-6948

Télécop. :

Tél : 514 280-4275

Télécop. :

APPROBATION DU DIRECTEUR DE DIRECTION

Francine FORTIN
Directrice des transactions immobilières

Tél : 514-868-3844

Approuvé le : 2019-08-30

APPROBATION DU DIRECTEUR DE SERVICE

Johanne ROUILLARD
Directrice- Gestion immobilière et exploitation,
en remplacement de Sophie Lalonde,
Directrice ,Service de la gestion et de la planification immobilière pour la période du 26 au 30 août 2019.

Tél : 514 872-9097

Approuvé le : 2019-08-30

CONVENTION DE PROLONGATION DE BAIL

ENTRE : **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale de droit public dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal, Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par par Me Yves Saindon, dûment autorisé aux fins des présentes en vertu de la résolution CG06 0006 ;

TPS : 121364749
TVQ : 1006001374

Ci-après nommée le « **Locateur** »

ET : **REBUTS SOLIDES CANADIENS INC.**, personne morale légalement constituée suivant la Loi sur les sociétés par actions de régime fédéral, ayant son siège au numéro 100-404 boul. Décarie Montréal, Québec, H4L 5E6, agissant et représentée aux présentes par monsieur Gilbert Durocher, président, dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare ;

TPS : 888105756RT0001
TVQ : 1020781315TQ0001

Ci-après nommée le « **Locataire** »

OBJET : Centre de tri des matières recyclables situé au 2240, rue Michel-Jurdant à Montréal

LESQUELLES PARTIES DÉCLARENT PRÉALABLEMENT CE QUI SUIT :

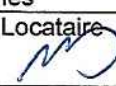
ATTENDU QUE le Locateur et le Locataire ont conclu un Bail le 15 décembre 1999 (le « Bail initial »), concernant l'immeuble, qui y est décrit (les « Lieux loués »), pour un terme de vingt (20) ans, débutant le 1^{er} octobre 1999 et se terminant le 30 septembre 2019 ;

ATTENDU QU'en vertu d'une modification de bail conclue le 2 mai 2001 (la « Modification de bail »), le Locateur et le Locataire ont convenu de modifier l'immeuble et d'autoriser une dépense pour les travaux afférents à la nouvelle configuration du terrain ;

ATTENDU QU'à la suite de la rénovation cadastrale, les Lieux loués sont maintenant connus comme étant le lot 3 237 024, cadastre du Québec, Bureau de la publicité des droits de Montréal, ayant une superficie de 22 342,6 m² ;

ATTENDU QUE le Bail initial, la Modification de bail et la présente convention de prolongation de bail, sont collectivement nommés le « Bail » ;

ATTENDU QUE le 7 décembre 2017, le Locataire a avisé le Locateur de son intention d'exercer l'option de renouvellement prévue au Bail ;

Paraphes	
Locateur	Locataire 

ATTENDU QUE le Locataire déclare ne pas être une entreprise inscrite au *Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA)* et s'engage à maintenir ce statut pendant toute la durée du Bail ;

ATTENDU QUE le Locataire déclare ne pas être inscrit sur le *Registre des personnes écartées* en vertu du *Règlement sur la gestion contractuelle* adopté conformément à la Loi sur les cités et villes et s'engage à maintenir ce statut pendant toute la durée du Bail;

ATTENDU QU'un contrat entre la Ville et Rebut Solides Canadiens Inc. pour le service de tri et mise en marché de matières recyclables de l'Agglomération de Montréal sera soumis pour approbation par le Conseil d'agglomération de Montréal et ;

ATTENDU QUE le Locataire et le Locateur souhaitent prolonger la durée du Bail, aux termes et conditions stipulés ci-après :

EN CONSÉQUENCE, IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES DE CE QUI SUIT:

ARTICLE 1
PRÉAMBULE

1.1 Le préambule fait partie intégrante de la présente.

ARTICLE 2
DURÉE

2.1 **Durée** : Le Bail est prolongé pour une durée de 5 ans, commençant le 1^{er} octobre 2019 et se terminant le 30 septembre 2024, sans autre avis.

ARTICLE 3
LIEUX LOUÉS

3.1 **Lieux loués** : Un immeuble faisant partie du Complexe environnemental de Saint-Michel connu comme étant le lot 3 237 024, cadastre du Québec, Bureau de la publicité des droits de Montréal, avec tous les bâtiments qui y sont érigés dont celui portant le numéro 2240, rue Michel-Jurdant, à Montréal, Québec, H1Z 2C2, le tout tel que montré sur le plan-photo joint aux présentes comme Annexe A.

ARTICLE 4
LOYER

La clause loyer du Bail initial (pages 24-25) est modifiée et remplacée par ce qui suit ;

4.1 **Loyer** : Pendant toute la durée prolongée, le Bail est consenti en considération d'un loyer annuel de quatre cent quatre-vingt-quinze mille dollars (495 000 \$), payable en douze (12) versements mensuels, égaux et consécutifs de quarante et un mille deux cent cinquante dollars (41 250,00 \$) chacun, auxquels s'ajoutent les taxes de vente, d'avance au début de chaque mois à compter du 1^{er} octobre 2019.

Paraphes	
Locateur	Locataire

- 4.2 **Intérêt sur le loyer échu** : Tout versement de loyer non payé à échéance portera intérêt quotidien, à compter de la date d'échéance jusqu'à la date du paiement, au taux fixé par le conseil municipal pour les sommes dues à la Ville de Montréal en vertu du *Règlement sur les taxes*.
- 4.3 **Ajustement du loyer** : Le loyer sera majoré annuellement de l'IPC (Montréal) avec un maximum de deux virgule cinq pour cent (2,5%) à sa date d'anniversaire, soit le 1^{er} octobre de chaque année.
- 4.4 **Les Taxes foncières** : Les taxes municipales et scolaires seront assumées et acquittées entièrement par le Locataire. Le Locateur n'effectuera aucun remboursement au Locataire à cet effet.
- 4.5 **Assurances** : Les primes à payer pour les polices d'assurance mentionnées au paragraphe 30 du titre « Obligations du Locataire » du Bail initial seront assumées et acquittées entièrement par le Locataire. Le Locateur n'effectuera aucun remboursement au Locataire à cet effet.

ARTICLE 5 AUTRES CONDITIONS

- 5.1 **Remise en état** : À l'échéance du Bail, le Locataire disposera de trente (30) jours pour enlever tout équipement lui appartenant, auquel cas il devra remettre les Lieux loués en bon état d'entretien et de réparation, le tout à la satisfaction du Locateur.
- 5.2 **Adresses** : Chacune des parties élit domicile à son adresse ci-après mentionnée et convient que tout avis à être donné en vertu du Bail devra être soit posté par courrier recommandé, soit remis de la main à la main ou soit encore signifié par huissier aux adresses :


➤ Pour le Locataire :

REBUTS SOLIDES CANADIENS INC
M. Gilbert Durocher
Président
404 Boulevard Décarie, Bureau 100
Montréal, province de Québec, H4L 5E6
Téléphone : (514) 987-5151

➤ Pour le Locateur :

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

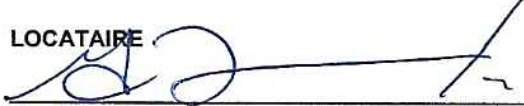
- 5.3 À l'exception de ce qui précède, tous les termes et conditions du Bail demeurent inchangés et en vigueur et, sauf stipulations contraires, les mots et expressions utilisés aux présentes auront la même signification et la même portée que ceux utilisés dans le Bail.

Paraphes	
Locateur	Locataire 

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé, en triple exemplaire, à Montréal, à la date indiquée en regard de leur signature respective.

Le 30 Août _____ 2019

LOCATAIRE


_____ par : M. Gilbert Durocher


Le _____ 2019

LOCATEUR

_____ par : Me Yves Saindon

Ce bail a été approuvé le : _____

Numéro de résolution : _____

Paraphes	
Locateur	Locataire
	

ANNEXE A




La Ville de Montréal (locateur) prolonge le bail sur le lot 3 237 024 avec l'occupant aux fins du Centre de Tri au CESM, comprenant le bâtiment ayant pour adresse 2240, rue Michel-Jurdant.

SERVICE DE LA GESTION ET DE LA PLANIFICATION IMMOBILIÈRE
 DIRECTION DES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES
 DIVISION DES LOCATIONS

Villera y - Saint-Michel -
 Parc-Extension
Montréal

Plan P: plan de cadastre & orthophoto
 Dossier: 31H12-005-1962-08
 Mandat: 17-0270-L
 Dessinateur: JR
 Échelle: 1:1500
 Date: 30-05-2018

Les informations contenues dans le présent document sont fournies sous toutes réserves et: à titre indicatif uniquement

Paraphes	
Locateur	Locataire
	

Bail 2360-101 – 2240, rue Michel-Jurdant, Montréal

Bâtiment 2360 - Complexe environnemental Saint-Michel // Centre de tri

Détail annuel de la recette (5 ans)							
	2019 (3mois)	2020	2021	2022	2023	2024 (9 mois)	Total
Loyer	123 750,00 \$	495 000,00 \$	495 000,00 \$	495 000,00 \$	495 000,00 \$	371 250,00 \$	2 475 000,00 \$
TPS (5%)	6 187,50 \$	24 750,00 \$	24 750,00 \$	24 750,00 \$	24 750,00 \$	18 562,50 \$	123 750,01 \$
TVQ (9,975%)	12 344,06 \$	49 376,25 \$	49 376,25 \$	49 376,25 \$	49 376,25 \$	37 032,19 \$	246 881,24 \$
Loyer taxes incluses	142 281,56 \$	569 126,25 \$	569 126,25 \$	569 126,24 \$	569 126,25 \$	426 844,69 \$	2 845 631,25 \$

En plus d'assumer son loyer, Rebut Solides Canadiens Inc. devra assumer annuellement les frais d'exploitation de l'immeuble.

Le loyer pour la première année est établi à 495 000,00 \$ avant les taxes et sera indexé annuellement de l'IPC (Montréal) avec un maximum de (2,5%) à sa date d'anniversaire, soit le 1er octobre de chaque année.

Dossier # : 1195372004

Unité administrative responsable : Service de la gestion et de la planification immobilière , Direction - Transactions immobilières , Division locations

Objet : Approuver une convention de prolongation de bail par laquelle la Ville de Montréal loue à Rebutis Solides Canadiens inc., pour une période de 5 ans, à compter du 1er octobre 2019, un emplacement situé au Complexe environnemental Saint-Michel, d'une superficie totale de 22 342,6 m², situé au 2240, rue Michel -Jurdant, à des fins de centre de tri et de valorisation des matières non putrescibles, moyennant un loyer total de 2 475 000,00 \$, excluant les taxes. (Bâtiment 2360)

SENS DE L'INTERVENTION

Certification de fonds

FICHIERS JOINTS



[GDD 1195372004 - Ville loue à Rebutis solides Canadiens CESM.xlsx](#)

RESPONSABLE DE L'INTERVENTION

Pierre LACOSTE
Préposé au budget
Tél : 514-872-4065

ENDOSSÉ PAR

Le : 2019-08-30

Mustapha CHBEL
Agent de gestion des ressources financières
Tél : 514-872-0470
Division : Service des finances , Direction du conseil et du soutien financier