Villeray
Saint-Michel
Parc-Extension
Montréal

SÉANCE EXTRAORDINAIRE

DU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT

DE VILLERAY–SAINT-MICHEL–PARC-EXTENSION

LE 15 FÉVRIER 2024 À 10H30

AVIS DE CONVOCATION

Le 14 février 2024,

Prenez avis qu'à la demande de la mairesse de l'arrondissement, une séance extraordinaire du conseil est convoquée **le jeudi 15 février 2024, à 10 h 30, à la salle du conseil de la mairie d'arrondissement, au 405, avenue Ogilvy, 2e étage, à Montréal.** Les affaires énumérées dans les pages suivantes seront soumises au conseil lors de cette séance.

(s) Lyne Deslauriers

La secrétaire d'arrondissement

Villeray
Saint-Michel
Parc-Extension
Montréal

Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement du jeudi 15 février 2024 à 10 h 30

ORDRE DU JOUR

10 – Sujets d'ouverture

10.01 Ouverture

CA *Direction des services administratifs et du greffe*

Ouverture de la séance

10.02 Ordre du jour

CA *Direction des services administratifs et du greffe*

Adoption de l'ordre du jour de la séance du conseil d'arrondissement

10.03 Questions

CA *Direction des services administratifs et du greffe*

Période de questions du public

10.04 Questions

CA *Direction des services administratifs et du greffe*

Période de questions des membres du conseil

20 – Affaires contractuelles

20.01 Immeuble - Location

CA *Direction de la culture des sports des loisirs et du développement social* - 1249044001

Approuver le bail entre la Ville de Montréal et le Centre Lasallien Saint-Michel, au montant total de 2 190 000 $, taxes incluses, pour la location de locaux, situé au 3001, rue Louvain Est, à des fins communautaires et sportives pour l'arrondissement, pour la période du 1er avril 2024 au 31 mars 2034.

District(s) : Saint-Michel

70 – Autres sujets

70.01 Levée de la séance

CA *Direction des services administratifs et du greffe*

Levée de la séance

Nombre d'articles de niveau décisionnel CA : 6
Nombre d'articles de niveau décisionnel CE : 0
Nombre d'articles de niveau décisionnel CM : 0
Nombre d'articles de niveau décisionnel CG : 0

Système de gestion des décisions des instances
RECOMMANDATION

CA : 20.01

2024/02/15
10:30

Dossier # : 1249044001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Approuver le bail entre la Ville de Montréal et le Centre Lasallien Saint-Michel, au montant total de 2 190 000 $, taxes incluses, pour la location de locaux, situés au 3001, rue Louvain Est, à des fins communautaires et sportives pour l'arrondissement, pour la période du 1er avril 2024 au 31 mars 2034.

Il est recommandé:

1. d'approuver un projet de bail par lequel la Ville de Montréal loue au Centre Lasallien Saint-Michel, pour une durée de dix (10) ans à compter du 1er avril 2024, des locaux situés au 3001, rue Louvain Est, à des fins communautaires, moyennant un loyer total de 2 190 000 $, taxes incluses. Le tout selon les termes et conditions prévus au projet de bail;

2. d'autoriser madame Nadine Medawar, directrice de la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension à signer le bail, pour et au nom de la Ville;

3. d'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

Signé par Nadine MEDAWAR **Le** 2024-02-16 10:36

Signataire : Nadine MEDAWAR

_____

directeur(-trice)-cult. sp. lois. dev.soc. arrondissements
Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social

Système de gestion des décisions des instances
SOMMAIRE DÉCISIONNEL

IDENTIFICATION	**Dossier # :1249044001**
Unité administrative responsable :	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Direction
Niveau décisionnel proposé :	Conseil d'arrondissement
Projet :	-
Objet :	Approuver le bail entre la Ville de Montréal et le Centre Lasallien Saint-Michel, au montant total de 2 190 000 $, taxes incluses, pour la location de locaux, situés au 3001, rue Louvain Est, à des fins communautaires et sportives pour l'arrondissement, pour la période du 1er avril 2024 au 31 mars 2034.

CONTENU

CONTEXTE

Afin de relocaliser les organismes ayant perdu leurs locaux suite à la reprise du Centre de loisirs René-Goupil par le Centre de services scolaires de Montréal (CSSDM), l'arrondissement souhaite louer des locaux situés au 3001, rue Louvain Est dans le secteur de Saint-Michel. Ces espaces sont situés dans un immeuble appartenant au Fonds de la mission F.É.C, dont la gestion est déléguée au Centre Lasallien Saint-Michel, un organisme à but non lucratif reconnu par l'arrondissement et œuvrant dans le quartier Saint-Michel.
Le bail, d'une durée de dix (10) ans, permettra de loger quatre (4) organismes communautaires, dont deux (2) de façon permanente, soit la Joujouthèque Saint-Michel et la Bibliothèque des jeunes. Un local servira aussi de bureau aux ressources de l'arrondissement attitrées au secteur de Saint-Michel. Les espaces seront aussi disponibles pour les autres organismes du quartier, dont Les Monarques de Montréal et Sain-Michel vie sans Frontières. Le coût du bail inclut aussi la location d'espaces polyvalents supplémentaires à raison de 21 h par semaine. La superficie louée correspond a environ 4376 pi².

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CA23 140089 - 4 avril 2023 - Approuver la prolongation du bail par lequel la Ville de Montréal loue du Centre de services scolaire de Montréal, pour une période additionnelle de trois (3) mois, à compter du 1er juillet 2023, des locaux situés au 4121, 42e Rue à Montréal, Centre de loisirs René-Goupil, d'une superficie d'environ 2 302 m², à des fins communautaires et sportives pour l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, pour une dépense totale de 103 452,33 $, non taxable. Bâtiment 8542.
CA22 140090 - 5 avril 2022 - Approuver la prolongation du bail par lequel la Ville de Montréal loue du Centre de services scolaire de Montréal, pour une période additionnelle d'un an, à compter du 1er juillet 2022, des locaux situés au 4121, 42e Rue à Montréal, Centre de loisirs René-Goupil, à des fins communautaires et sportives pour l'arrondissement, pour une dépense totale de 388 286,93 $, non taxable.

CA21 140313 - 24 novembre 2021 - Approuver la prolongation du bail par lequel la Ville de Montréal loue du Centre de services scolaire de Montréal, pour une période additionnelle d'un

an, à compter du 1er juillet 2021, des locaux situés au 4121, 42e Rue à Montréal, Centre de loisirs René-Goupil, d'une superficie d'environ 2 302 m², à des fins communautaires et sportives, pour une dépense totale de 374 410,69 $, non taxable. Bâtiment 8542.

DESCRIPTION

L'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension (SVP) souhaite acquérir des locaux situés au 3001, rue Louvain Est pour une durée de 10 ans à raison de 150 000 $ par année. À ce montant s'ajoute le coût des travaux de 69 000 $ par année pour un total de 219 000 $ annuellement. Les coûts des travaux sont répartis sur la durée totale du bail.
La location de ces espaces permettra de loger des organismes communautaires du quartier ainsi que les ressources humaines de l'arrondissement dédiées au secteur de Saint-Michel.

JUSTIFICATION

L'arrondissement louait auparavant le Centre de loisirs René-Goupil au Centre de service scolaire de Montréal (CSSDM) afin de loger les organismes communautaires du secteur de Saint-Michel. Le 23 novembre 2022, le CSSDM a avisé la Ville qu'il allait reprendre possession de son bâtiment pour des fins scolaires en date du 30 juin 2023. Or, il a été proposé de permettre la prolongation du bail temporaire, trois (3) mois à la fois, le temps que la planification soit complétée du côté du CSSDM. Ainsi, l'arrondissement souhaite reloger les organismes délocalisés suite à cette reprise afin que ces derniers puissent continuer d'offrir des services à la population du secteur. Pour l'année 2022-2023, l'arrondissement a payé un loyer de 388 286,93 $ au CSSDM.
En octobre 2023, l'arrondissement a contacté le Service de la gestion et de la planification des immeubles afin d'obtenir de l'aide pour la recherche de locaux dans le secteur de Saint-Michel. En parallèle, l'arrondissement a reçu une offre de location des locaux, situés au 3001, rue Louvain Est, et gérés par le Centre Lasallien Saint-Michel.

Le gestionnaire immobilier de l'arrondissement a alors été interpellé pour connaître les coûts de location moyens en vigueur et l'arrondissement a fait une offre au Centre Lasallien Saint-Michel qui se trouve dans les prix du marché. Le coût proposé par l'arrondissement inclut les taxes et est exempt d'augmentation annuelle. De plus, les améliorations locatives sont incluses dans les coûts annuels du bail.

Le projet de bail a été validé par le Service des affaires juridiques de la Ville de Montréal.

La location des espaces au Centre Lasallien Saint-Michel permettra d'économiser 169 286 $ par année, soit un total de 1 692 860 $ sur dix (10) ans. De plus, le montant du loyer demeurera fixe durant les dix (10) années du bail donc aucune indexation ne sera appliquée, ce qui permettra d'économiser ces montants facturés par le CSSDM.

ASPECT(S) FINANCIER(S)

Pour de plus amples informations, voir l'intervention de l'arrondissement VSP, Direction des services administratifs, en pièce jointe.

MONTRÉAL 2030

Le dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, soit :
Priorité 9 : L'un des principaux résultats attendus pour répondre à la priorité 9 de Montréal 2030 est d'assurer la pérennité du milieu communautaire. En relogeant des OBNL, nous concourons à leur pérennité et à la continuité de leurs services auprès de la population du secteur de Saint-Michel.

Priorité 19 : Le principal résultat attendu pour répondre à la priorité 19 de Montréal 2030 est

d’offrir à l’ensemble des Montréalaises et Montréalais des milieux de vie sécuritaires et de qualité, et une réponse de proximité à leurs besoins. En permettant aux OBNL de maintenir leur présence dans le secteur, cela permet aux citoyennes et citoyens de trouver réponse à leurs besoins dans leurs milieux de vie.

IMPACT(S) MAJEUR(S)

Ne pas donner suite au présent dossier aurait un impact négatif important sur la capacité des organismes délocalisés du Centre de loisirs René-Goupil d'offrir les services à la population du secteur de Saint-Michel.

IMPACT(S) LIÉ(S) À LA COVID-19

S. O.

OPÉRATION(S) DE COMMUNICATION

Une communication sera émise afin d'informer la population des nouvelles coordonnées des organismes et services déménagés au 3001, rue Louvain Est.

CALENDRIER ET ÉTAPE(S) SUBSÉQUENTE(S)

Avril 2024 : déménagement des organismes et des ressources de l'arrondissement dans les locaux du 3001, rue Louvain Est.

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 :
Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction des services administratifs et du greffe (Amal AFFANE)

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

Lecture :

RESPONSABLE DU DOSSIER	ENDOSSÉ PAR Le : 2024-01-19
Marie-Eve DEGUIRE Conseillère en planification	Frédéric STÉBEN Chef de division SLDS—Sports, loisirs et aménagement des parcs
Tél : 438 861-5805 **Télécop. :**	**Tél :** 514 217-8133 **Télécop. :**

Système de gestion des décisions des instances
INTERVENTION - Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction des services administratifs et du greffe

Dossier # : 1249044001

Unité administrative responsable :	Arrondissement Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction de la culture_des sports_des loisirs et du développement social , Direction
Objet :	Approuver le bail entre la Ville de Montréal et le Centre Lasallien Saint-Michel, au montant total de 2 190 000 $, taxes incluses, pour la location de locaux, situés au 3001, rue Louvain Est, à des fins communautaires et sportives pour l'arrondissement, pour la période du 1er avril 2024 au 31 mars 2034.

SENS DE L'INTERVENTION

Certification de fonds

COMMENTAIRES

FICHIERS JOINTS

1249044001 - Loyer Centre Lasallien Saint-Michel.xlsx

1249044001 - Loyer Centre Lasallien Saint-Michel- Analyse arbre de décision de location.xlsx

RESPONSABLE DE L'INTERVENTION

Amal AFFANE
Conseillère en gestion des ressources financières
Tél : 514-872-6504

ENDOSSÉ PAR Le : 2024-02-19

Steve THELLEND
chef(fe) de division - ressources financieres materielles et informationnelles (arrond.)
Tél : 514-346-6255
Division : Villeray - Saint-Michel - Parc-Extension , Direction des services administratifs et du greffe

Villeray Saint-Michel Parc-Extension Montréal

Aspect financier relatif au dossier décisionnel

N° de dossier: 1249044001

Nature du dossier:

Approuver le bail entre la Ville de Montréal et le Centre Lasallien Saint-Michel, au montant total de 2 190 000 $, taxes incluses, pour la location de locaux, situés au 3001, rue Louvain Est, à des fins communautaires et sportives pour l'arrondissement, pour la période du 1er avril 2024 au 31 mars 2034.

Financement: Budget de fonctionnement - Centre de responsabilité 306417 - DCSLDS

Provenance

Entité	Source	C Resp	Activité	Objet	S Objet	Interop	Projet	Autre	Cat Actif	Futur
2440.0010000.306417.07001.55201.000000.0000.000000.000000.00000.00000										

Imputation:

	Entité	Source	C Resp	Activité	Objet	S Objet	Interop	Projet	Autre	Cat Actif	Futur
Location	2440.0010000.306417.07001.55201.000000.0000.000000.000000.00000.00000										

Dépenses de location	Avant taxes	Taxes incluses	Net (crédits)
(De 1er avril 2024 au 31 décembre 2024)	142,857.14 $	164,250.00 $	149,982.14 $
(De 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025)	190,476.19 $	219,000.00 $	199,976.19 $
(De 1er janvier 2026 au 31 décembre 2026)	190,476.19 $	219,000.00 $	199,976.19 $
(De 1er janvier 2027 au 31 décembre 2027)	190,476.19 $	219,000.00 $	199,976.19 $
(De 1er janvier 2028 au 31 décembre 2028)	190,476.19 $	219,000.00 $	199,976.19 $
(De 1er janvier 2029 au 31 décembre 2029)	190,476.19 $	219,000.00 $	199,976.19 $
(De 1er janvier 2030 au 31 décembre 2030)	190,476.19 $	219,000.00 $	199,976.19 $
(De 1er janvier 2031 au 31 décembre 2031)	190,476.19 $	219,000.00 $	199,976.19 $
(De 1er janvier 2032 au 31 décembre 2032)	190,476.19 $	219,000.00 $	199,976.19 $
(De 1er janvier 2033 au 31 décembre 2033)	190,476.19 $	219,000.00 $	199,976.19 $
(De 1er janvier 2034 au 31 mars 2034)	47,619.05 $	54,750.00 $	49,994.05 $
Total	1,904,761.90 $	2,190,000.00 $	1,999,761.90 $
Paiement mensuel	15,873.02 $	18,250.00 $	16,664.68 $

Catégorisation des contrats de location
Analyse des contrats de location
+2 M$ pour les immeubles et terrains
+100 K$ pour les autres immobilisations corporelles

Définitions

Contrat de location (ou bail) : convention par laquelle le bailleur (ou locateur) cède au preneur (ou locataire), habituellement pour une période déterminée, le droit d'utiliser une immobilisation corporelle, moyennant le versement d'un loyer.

Date d'entrée en vigueur du bail : la première des deux dates suivantes : la date de la signature du bail, ou la date de la signature par les parties d'un engagement qui couvre les éléments essentiels de ce bail (c'est de cette date que l'on tient compte pour déterminer le classement du contrat de location).

Durée du bail : période déterminée pendant laquelle le bail est non résiliable, **plus** :

a) toute période faisant l'objet d'une option de renouvellement à prix de faveur,

b) toute période pour laquelle le non-renouvellement du bail entraînerait pour le preneur une pénalité si élevée que, à la date d'entrée en vigueur du bail, il semble raisonnablement assuré que le preneur exercera son option de renouvellement,

c) toute période visée par une option de renouvellement ordinaire pour la durée de laquelle le preneur s'est engagé à garantir la dette du bailleur relativement au bien loué,

d) toute période visée par une option de renouvellement ordinaire précédant la date à compter de laquelle peut être exercée une option d'achat à prix de faveur,

e) toute période pour laquelle le bailleur a la faculté de renouveler ou de prolonger le bail,

à condition que la durée du bail ne s'étende pas au-delà de la date à compter de laquelle peut être exercée une option d'achat à prix de faveur.

On considère que **le bail est non résiliable si, pour qu'il puisse être résilié, il faut** :

a) soit qu'une éventualité improbable se matérialise;

b) soit que le preneur obtienne l'autorisation du bailleur;

c) soit que le preneur conclue un nouveau bail portant sur le même bien ou un bien équivalent avec le même bailleur;

d) soit que le preneur verse une pénalité si importante que, à la date d'entrée en vigueur du bail, il paraisse raisonnablement assuré que le bail sera maintenu en vigueur.

Durée économique du bien loué : durée estimative pendant laquelle on prévoit que, moyennant des réparations normales et un entretien normal, il demeurera avantageux sur le plan économique pour les usagers du bien loué de l'utiliser aux fins prévues à la date d'entrée en vigueur du bail. Cette durée est indépendante de la durée du bail.

Frais accessoires : frais liés à l'utilisation de l'immobilisation corporelle louée (par exemple, assurances, entretien et impôts fonciers).

Juste valeur : montant de la contrepartie dont conviendraient des parties compétentes agissant en toute liberté dans des conditions de concurrence normale.

Option d'achat à prix de faveur : disposition contractuelle conférant au gouvernement l'option d'acheter le bien loué à un prix suffisamment inférieur à la juste valeur prévisible du bien à la date fixée pour l'exercice de l'option pour que, à la date d'entrée en vigueur du bail, il paraisse raisonnablement assuré que le gouvernement se prévaudra de ce droit d'achat.

Paiements minimums exigibles au titre de la location

Pour la Ville, les paiements minimums exigibles au titre de la location comprennent :

a) les loyers minimums prévus pour la durée du bail;

b) toute garantie, partielle ou complète, de la valeur résiduelle du bien loué au terme de la durée du bail qui est donnée par le gouvernement ou une personne qui lui est apparentée (si le gouvernement s'est engagé à rembourser au bailleur toute différence entre le produit de la réalisation du bien et un montant stipulé, la garantie à inclure dans les paiements minimums exigibles au titre de la location est le montant stipulé plutôt qu'une estimation de la différence à combler);

c) toute pénalité exigée du gouvernement advenant que celui-ci décide de ne pas renouveler ou de ne pas prolonger le contrat de location au terme de la durée du bail;

d) les loyers supplémentaires qui peuvent faire l'objet d'une estimation raisonnable à la date d'entrée en vigueur du bail (par exemple les loyers qui sont fonction d'un niveau minimum d'utilisation pouvant faire l'objet d'une estimation, comme le taux prévu d'inscriptions scolaires).

Toutefois, si le bail comporte une option d'achat à prix de faveur, les paiements minimums exigibles au titre de la location ne comprennent que le total des loyers minimums pour la durée du bail et le montant prévu dans l'option d'achat à prix de faveur.

Catégorisation des contrats de location
Analyse des contrats
+2 M$ pour les immeubles et terrains
+100 K$ pour les autres immobilisations corporelles

Critères d'analyse - arbre de décision (NOSP-2)	Réponses	Commentaires/ Justification
1. Le contrat de location comporte-t-il une option d'achat à prix de faveur ou la propriété sera cédée à la fin du bail ?	Non	
Si la réponse est **OUI**, le contrat de location est considéré comme un contrat de location-acquisition. Il faut comptabiliser la transaction comme une acquisition d'immobilisation corporelle, conformément à la note d'orientation NOSP-2. **Aviser votre chef de division**. Si la réponse est **NON**, évaluez le critère 2.		
2. La durée du bail, y compris les option de renouvellement, est-elle égale à 75% ou plus de la *durée économique du bien loué?**	Non	
Si la réponse est **OUI**, le contrat de location est considéré comme un contrat de location-acquisition. Il faut comptabiliser la transaction comme une acquisition d'immobilisation corporelle, conformément à la note d'orientation NOSP-2. **Aviser votre chef de division**. Si la réponse est **NON**, évaluez le critère 3.		
3. La valeur actualisée des paiements minimums nets exigibles au titre de la location, excluant les frais accessoires, représente-t-elle la quasi-totalité de la JVM du bien loué à la date de signature du bail ? Soit au moins 90% de la JVM?	Non	
Si la réponse est **OUI**, le contrat de location est considéré comme un contrat de location-acquisition. Il faut comptabiliser la transaction comme une acquisition d'immobilisation corporelle, conformément à la note d'orientation NOSP-2. Aviser votre chef de division. Si la réponse est **NON**, évaluez le critère 4.		
4. Existe-t-il d'autres éléments permettant de conclure que la quasi-totalité des avantages et des risques inhérents à la propriété du bien sont transférés à la Ville?		
4.1. Existe-t-il une assurance raisonnable que la Ville accédera à la propriété du bien loué même en l'absence d'une option d'achat à prix de faveur? Justifier votre réponse	Non	
4.2. Existe-t-il des accords contractuels complémentaires pour des services relatifs au bien loué qui font que la Ville verse un montant qui excède la juste valeur de ces services?	Non	
4.3. Existe-t-il des accords contractuels complémentaires pour le versement de loyers supplémentaires? Par exemple dans le cas d'un paiement qui est fonction d'un niveau minimum d'utilisation.	Non	
4.4. Est-ce que la Ville fournit une aide financière (par exemple, un transfert d'actifs financiers ou de biens immobiliers, un prêt ou une garantie d'emprunt) au bailleur pour aider ce dernier à financer le coût d'acquisition ou de construction du bien qui sera loué par la Ville?	Non	
4.5. Le bien loué est-il utilisé pour la prestation d'un service essentiel fourni par la Ville (ex.: les installations de services publics) ?	Non	
4.6. Le bien loué est-il de nature tellement spécialisée que la Ville n'est pas en mesure de disposer rapidement d'un bien de remplacement ? Justifié	Non	
4.7. La Ville exerce-t-elle un degré de contrôle significatif sur la capacité non utilisée du bien loué ? Par exemple dans le cas où une tierce partie pourrait faire une utilisation considérable du bien et que la Ville est en mesure de limiter cette utilisation, qu'elle paie ou non pour cette capacité.	Non	
4.8. La Ville possède-t-elle le terrain sur lequel le bien loué est situé ou en conserve-t-elle le contrôle, et le bien ne peut être facilement déplacé?	Non	
4.9 La Ville assume-t-elle d'autres risques résiduels associés à la location du bien? Par exemple, des risques liés à l'exploitation, des risques économiques, des risques de construction.	Non	
Si la réponse est **NON à l'ensemble de ces questions**, le contrat de location est considéré comme un contrat location-exploitation. Si la réponse est **OUI à l'une de ces questions**, le contrat de location pourrait-être considéré comme un contrat de location-acquisition. Aviser votre chef de division et communiquer avec la Direction de la comptabilité, Division de la comptabilisation des charges et de l'expertise comptable pour obtenir un avis final.		

Préparateur :	Amal Affane		**Date:**	19/02/2024
Réviseur :			**Date:**	

BAIL

ENTRE : **CENTRE LASALLIEN SAINT-MICHEL**, personne morale constituée sous l'autorité de la partie III de la Loi sur les compagnies (RLRQ, c. C-38), dont l'adresse principale est le 3001, rue de Louvain Est, Montréal (Québec) H1Z 1J7, agissant et représentée par monsieur Paul Evra, directeur général, dûment autorisé aux fins du présent bail tel qu'il le déclare;

TPS : 83711 6037 RT0001
TVQ : 1219966781 DQ0001

Ci-après nommée le « **Locateur** »

ET :

VILLE DE MONTRÉAL, arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension, personne morale de droit public ayant son bureau d'arrondissement au 405, avenue Ogilvy, Montréal (Québec) H3N 1M3, agissant et représentée par madame Nadine Medawar, directrice de la culture, des sports, des loisirs et du développement social aux fins des présentes en vertu de la résolution CA23 14 0298;

TPS : 121364749
TVQ : 1006001374

Ci-après nommée le « **Locataire** »

LESQUELLES DÉCLARENT PRÉALABLEMENT CE QUI SUIT :

ATTENDU QUE FONDS DE LA MISSION F.É.C**.**, personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur les corporations religieuses* est propriétaire de l'Immeuble désigné à l'article 2 du présent Bail ;

ATTENDU QUE le Locataire agit à titre de gestionnaire de l'Immeuble conformément au Formulaire d'accord du propriétaire, lequel est joint en annexe au présent Bail ;

ATTENDU QU'à titre de gestionnaire le Locataire est autorisé à signer le présent Bail.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

Le Locateur loue, par les présentes, au Locataire, qui accepte, les Lieux loués décrits à l'article 2, le tout sujet aux clauses et conditions suivantes, savoir :

ARTICLE 1
DÉFINITIONS

Dans ce bail et ses annexes, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes et expressions qui suivent prennent la signification suivante :

Paraphes	
Locateur	Locataire

1.1 **Aires et installations communes :** aires, installations, aménagements et équipements de l'Immeuble, excluant les stationnements intérieur et extérieur, qui ne sont pas loués ou désignés pour l'être et qui sont disponibles ou désignés, de temps à autre, par le Locateur pour l'usage ou le bénéfice de tous les locataires de l'Immeuble, y compris le Locataire, ainsi que leurs invités et employés.

1.2 **Bail :** le présent bail, incluant le préambule et les annexes.

1.3 **Dépenses de nature capitalisable :** dépenses reliées à l'Immeuble qui concernent les travaux de remise à neuf (rénovation) ou de remplacement de tout système, structure, ouvrage ou construction, notamment de système architectural, structural, de fenêtres, du toit, de système mécanique ou électrique et la réfection du stationnement, dont la dépense est habituellement capitalisable selon les pratiques comptables reconnues.

1.4 **Édifice :** le bâtiment dans lequel sont situés les Lieux loués décrits à l'article 2.

1.5 **Expert :** tout architecte, ingénieur, comptable agréé, arpenteur-géomètre ou autre professionnel qui, dans chaque cas, sera désigné par le Locateur avec l'approbation préalable du Locataire, sauf mention contraire au Bail, comme étant qualifié pour exécuter les fonctions pour lesquelles ses services seront retenus.

1.6 **Frais d'administration et de gestion :** dépenses du Locateur pour gérer l'Immeuble et administrer le Bail qui ne peuvent représenter plus de dix pour cent (10 %) des Frais d'exploitation.

1.7 **Frais d'exploitation :** toutes les dépenses habituellement encourues par le Locateur pour l'énergie, incluant la consommation électrique, les contrats de service généralement reconnus pour les immeubles locatifs de cette catégorie, l'entretien ménager, la collecte des détritus (déchets, recyclage, compostage), les primes d'assurance, la surveillance, l'entretien des stations de recharge électrique, l'entretien et les réparations mineures de l'Immeuble et des Lieux loués. Toutes les Dépenses de nature capitalisable sont exclues des Frais d'exploitation de l'Immeuble. Sont également exclues des Frais d'exploitation les Taxes foncières, ainsi que toute dépense encourue par le Locateur pour le compte des autres locataires de l'Immeuble, incluant, sans limitation, les frais engagés pour faire respecter les baux des autres locataires et les pertes résultant des loyers impayés.

1.8 **Immeuble** : l'Édifice, le terrain sur lequel est érigé l'Édifice, ainsi que les espaces de stationnement décrits à l'article 2.3.

1.9 **Lieux loués** : les espaces loués au Locataire décrits à l'article 2.

1.10 **Taxes foncières :** les taxes municipales et scolaires, incluant la taxe générale, ainsi que toute taxe spéciale imposée sur la valeur ou une autre caractéristique de l'Immeuble ou partie de celui-ci (frontage, superficie, stationnements, etc.) et, s'il y a lieu, le montant tenant lieu de telle taxe que doit assumer le Locateur, selon les lois en vigueur, à l'exclusion de toute autre taxe ou impôt, notamment toute taxe sur le capital et toute taxe ou impôt sur les grandes corporations.

1.11 **Taxes de vente :** la taxe fédérale sur les produits et services (TPS), la taxe de vente provinciale (TVQ), toute taxe les remplaçant ou toute nouvelle taxe payable par le Locateur ou le Locataire, selon le cas, suivant les modalités des lois applicables.

1.12 **Transformations :** toute modification apportée par le Locateur, à ses frais, à l'Immeuble, y compris aux Lieux loués.

1.13 **Travaux d'aménagement :** les travaux requis par le Locataire pour adapter les Lieux loués aux besoins spécifiques de l'occupant, selon les exigences décrites au document intitulé « Programme fonctionnel et technique », lequel est joint

Paraphes	
Locateur	Locataire

au Bail comme Annexe A, et réalisés par le Locataire ou le Locateur, lorsque ces travaux ne peuvent être accomplis que par ce dernier, ou tous autres travaux d'aménagement à être réalisés par le Locataire ou le Locateur, lorsque ces travaux ne peuvent être accomplis que par ce dernier pendant la durée du Bail.

1.14 **Travaux de base :** les travaux requis et réalisés par le Locateur, à ses frais, excluant les Travaux d'aménagement, ou ceux requis pour rendre et maintenir l'Immeuble conforme aux lois et règlements applicables, incluant, sans limitation, l'enveloppe de l'Édifice, les murs périphériques et la dalle des Lieux loués, ainsi que tous les systèmes mécaniques et électriques de l'Édifice, à l'exclusion de la distribution dans les Lieux loués.

Paraphes	
Locateur	Locataire

ARTICLE 2
LIEUX LOUÉS

2.1 **Désignation** : un local situé à l'intérieur du bâtiment sis au 3001, rue Louvain Est, à Montréal (Québec) H1Z 1J7, comme montré au plan joint au Bail comme Annexe A.

2.2 **Superficie locative des Lieux loués** : la Superficie locative des Lieux loués est fixée à quatre mille trois cent soixante-seize pieds carrés (4 376 pi^2).

2.3 **Stationnement** : le Locateur doit permettre au Locataire d'utiliser les espaces de stationnement rattachés à l'Immeuble à l'usage des employés du Locataire, des personnes à mobilité restreinte et des visiteurs, sans attribution spécifique et sans frais additionnels, pour un maximum de 0 places.

ARTICLE 3
DURÉE

3.1 **Durée** : le Bail est consenti pour un terme de dix (10) ans, commençant après la période d'emménagement prévue à l'article 5.5, soit le premier avril (1er avril) deux mille vingt-quatre (2024) et se terminant le trente-et-un mars (31 mars) deux mille trente-quatre (2034). Si le Bail débute à une date différente de celle indiquée ci-dessus, le Locateur confirmera par écrit au Locataire les nouvelles dates qui constitueront la première et la dernière journée du Bail, conformément à l'article 5.5.

3.2 **Reconduction tacite** : nonobstant les dispositions de l'article 1878 du *Code civil du Québec*, le Bail ne pourra être reconduit tacitement. 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. Le Locateur pourra mettre fin à cette occupation prolongée par le Locataire sur préavis écrit de cent quatre-vingts (180) jours.

3.3 **Résiliation** : nonobstant le terme fixé pour la durée des présentes, le Locataire pourra résilier le Bail en signifiant au Locateur un préavis écrit de trois (3) mois à cet effet.

ARTICLE 4
LOYER

4.1 **Loyer** : le Bail est consenti en considération d'un loyer annuel de cent cinquante mille dollars (150 000 $), payable en douze (12) versements mensuels, égaux et consécutifs de douze mille cinq cents dollars (12 500 $) chacun, d'avance au début de chaque mois, à compter de la première journée du Bail. Si cette date ne coïncide pas avec le premier (1er) jour du mois, un ajustement du loyer devra être fait pour ce mois au prorata du nombre de jours restant dans ce mois. Il en sera de même pour le dernier mois du Bail, le cas échéant. Le loyer sera ajusté selon les modalités contenues au Bail et au prorata d'occupation conformément à l'article 2.4.

Paraphes	
Locateur	Locataire

4.2 **<u>Loyer unitaire et Taxes foncières</u>** [au réel] : Le loyer se compose des coûts unitaires suivants :

► Loyer de base	31,98 $/pi²
► Taxes foncières	0 $/pi²
► Frais d'exploitation	0 $/pi²
► Frais d'administration et de gestion	2,30 $/pi²
	Total : 34,28 $/pi²

Les Taxes foncières seront ajustées annuellement à la date d'anniversaire du Bail, selon le coût réel défrayé par le Locateur, le tout calculé au prorata d'occupation établi conformément aux dispositions de l'article 2.4. À cette fin, le Locateur devra produire annuellement au Locataire une copie des comptes de Taxes foncières acquittés; à défaut, le Locataire pourra retenir tout versement de loyer jusqu'à production des documents requis.

Si le coût réel défrayé par le Locateur au cours d'une année est supérieur au montant des Taxes foncières versé par le Locataire au Locateur, le Locataire, après avoir effectué les vérifications appropriées, remboursera la différence au Locateur dans un délai raisonnable, suivant la réception d'une copie des comptes de Taxes foncières acquittés.

Par contre, si le coût réel défrayé par le Locateur au cours d'une année est inférieur au montant des Taxes foncières versé par le Locataire au Locateur, le Locataire compensera ce surplus versé au Locateur à même ses versements de loyer jusqu'à pleine compensation.

Pour ces ajustements, les parties devront tenir compte, le cas échéant, de toute variation du montant des Taxes foncières payables pendant la durée du Bail, à la suite d'une révision de l'évaluation municipale due à une contestation devant l'organisme compétent. Le Locateur s'engage à aviser le Locataire, sans délai, de toute telle révision, et ce, même après l'expiration du Bail.

4.3 **<u>Ajustement des Frais d'exploitation</u>** [% annuel fixe] : chaque année, à la date d'anniversaire du Bail, un ajustement automatique des Frais d'exploitation, de zéro pour cent (0 %) sera appliqué.

4.4 **<u>Paiement des Travaux d'aménagement</u> :** en plus de payer son loyer, le Locataire devra payer au Locateur le coût des Travaux d'aménagement réalisés selon les modalités prévues à l'article 5. Le coût des Travaux d'aménagement est estimé à six cent quatre-vingt-dix mille dollars (690 000 $) incluant les Taxes de vente et seront payable par versement mensuel égaux et consécutifs de cinq mille sept cent cinquante dollars (5 750 $) chacun, incluant les Taxes de vente. Si des coûts supplémentaires (extra) ayant fait l'objet d'une approbation écrite du Locataire au préalable conformément aux dispositions de l'article 5.1.3 sont ajoutés, des nouvelles mensualisées seront établies pour tenir compte du nouveau coût de Travaux d'aménagement.

ARTICLE 5
<u>TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT</u>

5.1 **<u>Modalités</u>** : le Locateur devra effectuer, à ses frais, selon un projet clé en main et conformément aux normes et standards prévus au Programme fonctionnel et technique, les Travaux d'aménagement requis par le Locataire et livrer les Lieux loués dans un bon état de propreté générale dans les délais et selon les modalités suivantes :

5.1.1 les plans préliminaires approuvés par le Locataire serviront de base aux plans d'exécution qui devront être préparés par un Expert.

Paraphes	
Locateur	Locataire

5.1.2 les plans d'exécution devront être soumis au Locataire pour approbation préalable. Ces plans, une fois approuvés par le Locataire, seront considérés comme finaux et les travaux du Locateur devront être conformes à ceux-ci. L'approbation du Locataire se limite toutefois à l'aspect architectural des Lieux loués et n'aura pas pour effet de dégager le Locateur de sa responsabilité d'effectuer les travaux conformément aux normes et standards prévus au Programme fonctionnel et technique.

5.1.3 le Locateur et le Locataire conviennent qu'aucun coût supplémentaire (extra), s'il y a lieu, ne sera payé sans avoir fait préalablement l'objet d'une approbation écrite du Locataire.

5.1.4 si le Locateur effectue des travaux non conformes au Programme fonctionnel et technique ou aux plans d'exécution, il sera responsable de tous les coûts supplémentaires résultant de tous tels travaux.

5.1.5 dans tous les cas, le Locateur sera responsable de conclure les contrats avec les architectes, ingénieurs, consultants, entrepreneurs, surveillants de travaux et autres intervenants, le tout en son nom et pour son compte. Le Locateur tiendra indemne le Locataire de toute poursuite, action ou réclamation, de quelque nature que ce soit, qui pourrait lui être adressée relativement aux Travaux d'aménagement.

5.1.6 l'entrepreneur et les principaux sous-traitants devront être des entreprises connues, faisant affaire au Québec et ayant une réputation établie dans le domaine. Le Locataire pourra soumettre une liste d'entrepreneurs que le Locateur s'engage à inviter à soumissionner s'ils lui sont acceptables. Le Locateur s'engage à communiquer au Locataire, par écrit, le nom de l'entrepreneur choisi.

5.1.7 le Locateur devra obtenir un permis de construction et tout autre permis nécessaire dont il assumera les frais.

5.1.8 le Locataire pourra suivre l'évolution des Travaux d'aménagement, afin de s'assurer, notamment, que ceux-ci sont réalisés conformément aux dispositions des présentes. La présence du représentant du Locataire, le cas échéant, n'aura pas pour effet de dégager le Locateur de sa responsabilité, quant aux Travaux d'aménagement.

5.1.9 le Locateur s'engage à faire en sorte que l'architecte, l'entrepreneur, les sous-traitants, fournisseurs de matériaux et de services, ouvriers et tout autre intervenant coopèrent raisonnablement avec le représentant du Locataire pour permettre à ce dernier de suivre l'évolution des Travaux d'aménagement, afin de s'assurer que ceux-ci sont réalisés conformément aux dispositions des présentes.

5.1.10 le Locataire pourra désigner toute autre personne que son représentant désigné pour visiter le chantier pendant les travaux, pour prendre des mesures ou pour faire toute inspection concernant les travaux. Un tel geste ne devra pas être interprété comme étant une prise de possession de la part du Locataire, ni une renonciation à quelque droit prévu au Bail.

5.2 **Fin des travaux** : les Travaux d'aménagement devront être terminés et avoir fait l'objet d'une acceptation provisoire selon les modalités prévues à l'article 5.3, au plus tard le 31 mars 2024.

5.3 **Acceptation provisoire** : dès que les Travaux d'aménagement seront terminés et que les Lieux loués seront prêts à l'usage auxquels ils sont destinés, un Expert accompagné du représentant du Locataire en feront l'examen en vue de leur acceptation provisoire.

Paraphes	
Locateur	Locataire

L'Expert attestera par écrit la conformité des Travaux d'aménagement, sous réserve de certains travaux à corriger ou à parachever dont il dressera une liste. Le certificat de parachèvement des Travaux, lequel indiquera les délais dans lesquels les déficiences devront être corrigées par le Locateur, devra être approuvé par le Locataire. Le délai maximum sera de quinze (15) jours, à moins qu'il s'agisse de travaux d'une complexité nécessitant un délai plus long.

5.4 **Acceptation définitive** : lorsque tous les Travaux d'aménagement à corriger et à parachever mentionnés à la liste dressée lors de l'acceptation provisoire auront été complétés, l'Expert attestera par écrit l'acceptation définitive des Travaux d'aménagement.

Cette acceptation définitive des travaux ne couvre pas les vices ou malfaçons non apparents, de même que les travaux pour lesquels une inspection raisonnable ne peut être faite à cause d'une non-utilisation temporaire ou autre raison similaire, tel que le système de chauffage lorsque l'acceptation des travaux se fait pendant l'été ou la climatisation et l'état du stationnement lorsque l'acceptation des travaux a lieu en hiver.

5.5 **Période d'emménagement** : après l'acceptation provisoire, le Locataire bénéficiera d'une période d'emménagement de quinze (15) jours pendant laquelle il ne paiera aucun loyer ni compensation de quelque nature que ce soit.

Le Bail débutera à la fin de la période d'emménagement. À cet effet, le Locateur devra confirmer par écrit au Locataire les dates qui constitueront la première et la dernière journée du Bail si celles-ci ne coïncident pas avec les dates stipulées à l'article 3.1.

5.6 **Retard** : si les Travaux d'aménagement ne sont pas terminés à la date prévue à l'article 5.2, à moins que le retard soit dû à un acte ou à une faute du Locataire, auquel cas cette date sera reportée d'un nombre de jours équivalant à la période d'un tel retard, le Locataire pourra, à sa seule et entière discrétion, exercer l'une ou l'autre des options suivantes :

a) consentir au Locateur un délai supplémentaire pour lui permettre de terminer les Travaux d'aménagement, auquel cas les dates prévues au Bail seront reportées en conséquence; ou

b) terminer lui-même les Travaux d'aménagement, aux entiers frais du Locateur. Le Locataire devra être remboursé pour les coûts de construction encourus (qui comprennent, entre autres, les coûts de base et les coûts accessoires), plus des frais d'administration et de gestion de cinq pour cent (5 %) sur les coûts encourus. Le Locataire sera autorisé à opérer compensation, contre toute somme payable au Locateur en vertu du Bail.

5.7 **Pénalité** : le Locataire aura droit au remboursement de tous les dommages, coûts, frais, dépenses, débours et pénalités qu'il aura subis ou encourus, compte tenu de l'exercice de l'une ou l'autre des options prévues à l'article 5.6.

5.8 **Paiement des Travaux d'aménagement** : le coût des Travaux d'aménagement, seront payables selon les modalités prévues à la clause 4.4 du présent Bail.

ARTICLE 6
TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT EN COURS DE BAIL

6.1 **Travaux sous la responsabilité du Locataire** : le Locataire pourra, à ses frais, après en avoir avisé le Locateur par écrit, effectuer des Travaux d'aménagement additionnels à ceux réalisés au début du Bail dans les Lieux loués. Dans son avis, le Locataire devra décrire la nature et l'étendue des travaux visés.

Le Locataire retiendra les services de l'Expert de son choix.

Paraphes	
Locateur	Locataire

Toutefois, si ces travaux sont de telle nature qu'ils ne peuvent être réalisés que par le Locateur, notamment si ces travaux influent sur la structure ou les systèmes électromécaniques des Lieux loués, ces travaux seront effectués par le Locateur, à la demande du Locataire. Le Locateur ne pourra refuser ou tarder à donner son approbation sans motifs raisonnables.

6.2 **Travaux sous la responsabilité du Locateur** : si le Locataire demande au Locateur d'effectuer des Travaux d'aménagement additionnels, un prix pour ces travaux devra être négocié avant leur réalisation et, à cet effet, le Locateur devra fournir au Locataire les informations requises à l'établissement d'un juste prix.

À défaut d'entente sur le prix, le Locateur s'engage à remettre au Locataire, dans les meilleurs délais, des directives concernant les travaux à être réalisés et à demander pour ces travaux des prix à trois (3) entrepreneurs désignés par le Locataire. L'entrepreneur ayant soumis la plus basse soumission conforme devra être retenu par le Locateur.

Dans tous ces cas, le Locateur devra, sous sa seule et entière responsabilité, faire réaliser tous les travaux, soit au prix convenu et par l'entrepreneur de son choix, soit par l'entrepreneur ayant soumis la plus basse soumission conforme au prix soumis. Dans ce dernier cas, le Locateur pourra majorer d'au plus cinq pour cent (5 %) ce prix, incluant les Frais d'administration et de gestion, ainsi que les profits.

6.2.1 **Modalités** : le Locateur devra réaliser les Travaux d'aménagement additionnels dans le délai convenu avec le Locataire conformément aux modalités établies à l'article 5.1 avec les adaptations nécessaires.

6.2.2 **Fin des travaux** : les Travaux d'aménagement additionnels devront être terminés et avoir fait l'objet d'une acceptation provisoire selon les modalités prévues à l'article 6.2.4, au plus tard à la date convenue entre les parties.

6.2.3 **Acceptation provisoire** : dès que les Travaux d'aménagement additionnels seront terminés et que les Lieux loués seront prêts à l'usage auxquels ils sont destinés, un Expert accompagné du représentant du Locataire en feront l'examen en vue de leur acceptation provisoire. L'Expert attestera par écrit la conformité des Travaux d'aménagement, sous réserve de certains travaux à corriger ou à parachever dont il dressera une liste. Le certificat de parachèvement des Travaux, lequel indiquera les délais dans lesquels les déficiences devront être corrigées par le Locateur, devra être approuvé par le Locataire. Le délai maximum sera de quinze (15) jours, à moins qu'il s'agisse de travaux d'une complexité nécessitant un délai plus long.

6.2.4 **Acceptation définitive** : lorsque tous les Travaux d'aménagement à corriger et à parachever mentionnés à la liste dressée lors de l'acceptation provisoire auront été complétés, l'Expert attestera par écrit l'acceptation définitive des Travaux d'aménagement.

Cette acceptation définitive des travaux ne couvre pas les vices ou malfaçons non apparents, de même que les travaux pour lesquels une inspection raisonnable ne peut être faite à cause d'une non-utilisation temporaire ou autre raison similaire, telle que le système de chauffage lorsque l'acceptation des travaux se fait pendant l'été ou la climatisation et l'état du stationnement lorsque l'acceptation des travaux a lieu en hiver.

6.2.5 **Retard** : si les Travaux d'aménagement ne sont pas terminés à la date prévue à l'article 6.2.2, à moins que le retard soit dû à un acte ou à une faute du Locataire, auquel cas cette date sera reportée d'un nombre de jours équivalant à la période d'un tel retard, le Locataire pourra, à sa seule et entière discrétion, exercer l'une ou l'autre des options suivantes :

Paraphes	
Locateur	Locataire

a) consentir au Locateur un délai supplémentaire pour lui permettre de terminer les Travaux d'aménagement additionnels, auquel cas les dates prévues au Bail seront reportées en conséquence; ou

b) terminer lui-même les Travaux d'aménagement additionnels, aux entiers frais du Locateur et ce nonobstant l'article 6.1. Le Locataire devra être remboursé pour les coûts de construction encourus (qui comprennent, entre autres, les coûts de base et les coûts accessoires), plus des frais d'administration et de gestion de cinq pour cent (5 %) sur les coûts encourus. Le Locataire sera autorisé à opérer compensation, contre toute somme payable au Locateur en vertu du Bail.

6.2.6 **Pénalité** : le Locataire aura droit au remboursement de tous les dommages, coûts, frais, dépenses, débours et pénalités qu'il aura subis ou encourus compte tenu de l'exercice de l'une ou l'autre des options prévues à l'article 6.2.5.

6.3 **Paiement des travaux d'aménagement additionnels** : il est convenu entre les parties que le coût total des Travaux d'aménagement additionnels payé par le Locateur, incluant tous les coûts chargés par l'entrepreneur et le coût de financement, seront payés comptant par le Locataire sur présentation d'une facture.

ARTICLE 7
OBLIGATIONS DU LOCATEUR

Nonobstant toute disposition du *Code civil du Québec* ou de toute autre loi concernant l'entretien ou les réparations, le Locateur doit, à ses frais :

7.1 **Accès** : donner libre accès aux Lieux loués aux employés du Locataire ainsi qu'au public, en tout temps pendant la durée du Bail, en s'assurant que l'Immeuble réponde aux normes d'accessibilité universelle.

7.2 **Heures normales d'occupation** : les heures normales d'occupation sont : du lundi au vendredi entre neuf heures (9 h) et seize heures (16 h). Fournir à l'occasion dans les Lieux loués, sur demande du Locataire, en dehors des heures normales d'occupation, sans frais additionnels, les mêmes conditions que durant les heures normales d'occupation.

7.3 **Respect des exigences** : fournir et maintenir les Lieux loués, ainsi que l'Immeuble conformes aux exigences des lois, codes, règlements, ordonnances et décrets applicables ainsi qu'à celles décrites au Programme fonctionnel et technique, le cas échéant. Il produira à ses frais, sur demande du Locataire, les certificats requis (systèmes électromécaniques, protection des incendies, plans d'évacuation, etc.).

7.4 **Entretien ménager** : faire l'entretien ménager écologique des Lieux loués et de l'Immeuble conformément au devis joint au Bail comme Annexe C. De plus, le Locateur devra, sur demande, fournir avec diligence un registre des travaux d'entretien, à l'exception des travaux quotidiens.

7.5 **Entretien et réparations à l'intérieur** : maintenir, en tout temps au cours du Bail, les Lieux loués, leurs améliorations et Transformations, ainsi que l'Édifice en bon état et propres à l'occupation et il devra, dès qu'il en sera requis, remédier à tout défaut et procéder aux réparations. De plus, le Locateur devra effectuer l'entretien et le remplacement, au besoin, des équipements électromécaniques et de protection conformément au devis joint au Bail comme Annexe D.

Paraphes	
Locateur	Locataire

7.6 **<u>Entretien et réparations à l'extérieur</u>** : maintenir l'extérieur de l'Immeuble propre et en bon état, et dès qu'il en sera requis, remédier à tout défaut et procéder aux correctifs nécessaires, notamment :

a) tondre la pelouse et entretenir les plates-bandes, les trottoirs, les haies, les clôtures, les espaces de stationnement et tous autres éléments paysagers extérieurs, le tout sans faire l'utilisation de pesticides et d'herbicides;

b) enlever la neige et la glace sur toutes les voies d'accès, dégager les marches, les entrées, les sorties d'urgence, les trottoirs, les espaces de stationnement et répandre des abrasifs et du fondant, lorsque requis;

c) nettoyer les graffitis;

d) laver les vitres extérieures.

7.7 **<u>Registre d'entretien</u>** : tenir un registre contenant les informations attestant du bon entretien de l'Édifice, suivant les exigences de la Régie du bâtiment du Québec, maintenir ce registre conforme aux exigences de la réglementation en vigueur et permettre au Locataire de le consulter sur demande. Le registre doit contenir, notamment lorsque la réglementation l'exige :

a) des informations d'ordre administratives, permettant d'identifier l'Édifice et décrire ses caractéristiques principales (plan de tous les étages, superficies, équipements, etc.);

b) consignation des données et résultats concernant l'inspection et la mise à l'essai des systèmes de détection et d'alarme incendie, d'éclairage d'urgence, d'alimentation électrique de secours, des dispositifs et d'équipements de protection incendie, des dispositifs d'obturation, des installations de chauffage, de ventilation et de conditionnement d'air (CVCA), de cuisson commerciale, ainsi que les rapports d'exercice d'évacuation;

c) le cas échéant, des données concernant les inspections spécifiques des équipements et fonctionnalités requises de lutte à l'incendie et de contrôle des fumées dans le cas de bâtiment de grande hauteur;

d) le cas échéant, des données concernant les inspections spécifiques des façades, ainsi que les travaux correctifs effectués aux immeubles de cinq (5) étages et plus;

e) le cas échéant, des données concernant les inspections et vérifications spécifiques aux parcs de stationnement étagés assujettis, ainsi que les travaux correctifs effectués.

7.8 **<u>Plan stratégique Montréal 2030 et Plan Climat 2020-2030</u>** : s'engager à tendre vers le respect de l'ensemble du plan stratégique Montréal 2030 et du Plan Climat 2020-2030 du Locataire, dont une copie a été remise au Locateur.

Le Locateur comprend que l'un des objectifs de ces plans est la réduction de la consommation énergétique et l'émission de GES de l'Immeuble. Par conséquent, le Locateur s'engage à remettre au Locataire, sur demande, à chaque 31 décembre, les données concernant la consommation énergétique de l'Immeuble.

7.9 **<u>Bris de vitres</u>** : remplacer, en cas de bris, les vitres intérieures et extérieures, nonobstant la cause (feu, vol, vandalisme ou autre).

7.10 **<u>Température</u>** : chauffer, ventiler, climatiser et maintenir dans les Lieux loués, durant les heures normales d'occupation, une température et un taux d'humidité selon les besoins du Locataire, respectant les normes définies dans le Programme fonctionnel et technique.

Paraphes	
Locateur	Locataire

7.11 **Air frais** : maintenir dans les Lieux loués, durant les heures normales d'occupation, une gestion d'air frais respectant les normes généralement applicables pour les immeubles locatifs de cette catégorie/usage.

7.12 **Eau** : fournir le service d'eau domestique (froide et chaude), selon les besoins du Locataire, et tendre vers une installation graduelle de fontaines d'eau pourvues d'une fonction de remplissage de bouteilles réutilisables.

7.13 **Éclairage** : remplacer tout ballast, ampoule, fusible ou tout tube fluorescent défectueux ou grillé.

7.14 **Électricité** : fournir l'électricité nécessaire à l'utilisation des Lieux loués, selon les besoins du Locataire.

7.15 **Assurance** : souscrire et maintenir en vigueur, pendant la durée du Bail, à ses frais, une assurance de responsabilité civile formule générale contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, incluant la responsabilité contractuelle découlant du Bail, que le Locateur peut encourir pour quelque raison que ce soit du fait de la propriété, de la location, de l'opération, de l'occupation ou de l'usage de l'Immeuble, accordant une protection pour une somme minimum de cinq millions de dollars (5 000 000,00 $), limite globale, par personne et par événement, pour blessures corporelles ou dommages matériels subis par qui que ce soit, y compris le Locataire. Cette police d'assurance doit contenir un avenant à l'effet qu'elle n'est ni annulable ni modifiable sans un avis préalable de trente (30) jours adressé au Locataire et une copie de cette police et de cet avenant devra être fournie au Locataire.

7.16 **Sécurité incendie** : assurer, à ses frais, la protection des occupants des Lieux loués, en prenant à sa charge la vérification, l'entretien et la réparation des équipements dans les Lieux loués, notamment le système d'alarme-incendie, les extincteurs, les panneaux d'éclairage d'urgence et le système de gicleurs.

Faire parvenir au Locataire, au plus tard le 1er avril de chaque année, une copie d'une attestation de mise à jour annuelle du plan de sécurité incendie signée par un préventionniste d'une entreprise spécialisée dans la préparation de plans de mesures d'urgence.

Fournir un plan d'évacuation des Lieux loués, conformément aux règles en vigueur, en prenant soin d'harmoniser les informations et directives avec les exigences des occupants de l'Édifice en matière de sécurité et d'évacuation.

Procéder, conformément aux règles en vigueur, à l'inspection des extincteurs portatifs et autres équipements de sécurité des Lieux loués et effectuer, avec l'accord du Locataire, tous les travaux requis d'amélioration, réparation, ajustements et remplacements requis.

7.17 **Développement durable** : respecter les directives 01, 04 et 05 du Plan stratégique de développement durable du Locataire.

7.18 **Voies d'accès** : voir à ce que l'accès de la voie publique à l'Édifice soit pavé et que l'accès des piétons soit séparé de celui des véhicules motorisés.

7.19 **Drapeaux et signalisation** : installer, à ses frais, l'équipement requis pour la signalisation extérieure du Locataire aux endroits qui lui seront désignés par le Locataire. De plus, le Locateur doit installer et fournir, à ses frais, à l'extérieur, dans le hall d'entrée et aux étages, une signalisation conforme aux normes du Locataire.

Paraphes	
Locateur	Locataire

7.20 **Communication et affichage** : adresser toute communication au Locataire en français et voir à ce que tout affichage placé à l'intérieur des Lieux loués et des Aires et installations communes soit conforme à la *Charte de la langue française* et ses règlements, à savoir que tel affichage soit rédigé en français ou qu'il soit exprimé en français et dans une autre langue, avec nette prédominance du français sur l'autre langue en termes de visibilité.

7.21 **Désignation de responsables et remise des clés** : fournir au Locataire une liste complète des noms, adresses et numéros de téléphone des employés, préposés et mandataires du Locateur qui recevront les plaintes du Locataire, le cas échéant, et qui peuvent être rejoints en tout temps en cas d'urgence ou de panne de tout service qui doit être assuré par le Locateur en vertu du Bail, et ce, en vue d'effectuer les réparations qui pourraient être nécessaires au rétablissement de ces mêmes services dans les meilleurs délais. De plus, le Locateur devra remettre les clés uniquement au représentant désigné par le Locataire.

7.22 **Inconvénients** : prendre toutes les mesures requises pour minimiser les inconvénients et assurer la jouissance paisible des Lieux loués par le Locataire s'il désire effectuer, à ses frais, des Transformations ou des Travaux de base. Le Locateur devra, au préalable, avoir obtenu l'autorisation écrite du Locataire avant d'entreprendre des travaux dans les Lieux loués.

7.23 **Stationnement et remisage** : assurer au Locataire la pleine jouissance des espaces de stationnement et de remisage, le cas échéant.

7.24 **Sous-location et cession** : permettre et, par les présentes, permet au Locataire de sous-louer les Lieux loués, en tout ou en partie, le tout étant sujet aux conditions suivantes :

a) le sous-locataire devra s'engager à respecter toutes les obligations du Locataire en vertu du Bail;

b) le sous-locataire devra souscrire et maintenir en vigueur, pendant la durée de la sous-location, à ses frais, une assurance de responsabilité civile formule générale contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, que le sous-locataire peut encourir pour quelque raison que ce soit du fait de la sous-location, de l'occupation ou de l'usage des Lieux loués, accordant une protection pour une somme minimum de cinq millions de dollars (5 000 000,00 $), limite globale, par personne et par événement, pour blessures corporelles ou dommages matériels subis par qui que ce soit, y compris le Locateur. Cette police d'assurance doit contenir un avenant indiquant qu'elle n'est ni annulable ni modifiable sans un avis préalable de trente (30) jours adressé au Locateur et une copie de cette police et de cet avenant devra être fournie au Locateur; et

c) le Locataire et le sous-locataire demeureront solidairement responsables de l'accomplissement de toutes les obligations du Locataire prévues au Bail.

Par ailleurs, le Locataire ne pourra céder ses droits dans le Bail, à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Locateur, lequel ne pourra refuser ce consentement sans motif raisonnable. En cas de cession des droits du Locataire dans le Bail, le cessionnaire sera seul tenu aux obligations prévues au Bail, à l'entière exonération du Locataire.

7.25 **Zonage** : s'assurer que le règlement de zonage autorise l'usage prévu du Locataire dans les Lieux loués et devra obtenir, à ses frais, tout permis nécessaire.

Le Locateur devra, à ses frais, exécuter promptement et se conformer à tous les lois, ordres, décrets, ordonnances et règlements émis par les autorités municipales, provinciales ou fédérales et par tout ministère ou service en faisant partie, et par toute autre autorité gouvernementale compétente quant aux Lieux loués, leur occupation par le Locataire où les affaires y étant exercées.

Paraphes	
Locateur	Locataire

7.26 **Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics** : se comporter de manière à ce qu'il ne devienne, en aucun temps, pendant la durée du Bail, une entreprise inscrite au Registre des entreprises non admissibles aux contrats publics. À cet effet, le Locateur déclare ne pas y être inscrit en date de la signature du Bail.

ARTICLE 8
OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le Locataire s'engage à :

8.1 **Publication** : prendre à sa charge le coût de la publication du Bail, le cas échéant, sous la forme d'un avis de bail seulement.

8.2 **Usage** : n'utiliser les Lieux loués qu'à des fins de bureaux et locaux d'activités communautaires.

8.3 **Responsabilité et assurance** : 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 cette location, sauf en cas de négligence du Locateur, de ses employés, préposés, mandataires ou représentants. De plus, le Locataire se tiendra responsable de tout dommage qu'il pourra causer aux Lieux loués résultant de ses activités ou de l'entreposage de ses produits ou matériaux. Le Locataire déclare qu'il s'autoassure et, en conséquence, il ne sera tenu de souscrire à aucune assurance de quelque nature que ce soit.

8.4 **Avis** : aviser immédiatement le Locateur, par écrit, de toute défectuosité, fuite, de tout incendie ou dommage causé de quelque façon que ce soit aux Lieux loués ou à ses accessoires.

8.5 **Réparations** : permettre au Locateur de faire toute réparation urgente et nécessaire, d'exécuter tout acte d'entretien dans l'Immeuble ou dans les Lieux loués, d'examiner ces derniers et d'y entrer à ces fins ou pour toute autre fin qu'il pourrait juger nécessaire à l'exploitation ou à l'entretien de l'Immeuble ou ses équipements, sans aucune réduction de loyer ni indemnité, pourvu que les travaux soient complétés avec une diligence raisonnable.

8.6 **Visites** : permettre, pendant les trois (3) derniers mois du Bail, à toute personne intéressée à louer les Lieux loués de les visiter, les jours ouvrables entre neuf heures (9 h) et seize heures (16 h).

ARTICLE 9
DOMMAGES ET DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Si, pendant la durée du Bail, l'Édifice ou les Lieux loués sont, en tout ou en partie, endommagés ou détruits par incendie ou par toute autre cause, et que, de l'avis du Locataire, les Lieux loués sont devenus, en tout ou en partie, impropres à l'occupation, les règles suivantes s'appliqueront :

9.1 **Destruction partielle** : dans le cas d'une destruction partielle des Lieux loués, le Locateur s'engage à aviser par écrit le Locataire, dans un délai de trente (30) jours de tels dommages, de la durée des travaux de réparation et si applicable, des modalités de relocalisation du Locataire.

Le Locateur devra procéder à la réparation des Lieux loués avec toute la diligence nécessaire. Le loyer sera alors réduit et réparti selon la partie encore utilisable des Lieux loués jusqu'à la réintégration complète du Locataire dans les Lieux loués.

Paraphes	
Locateur	Locataire

Pour la partie non utilisable des Lieux loués, le Locateur devra, si des locaux dans l'Édifice sont disponibles, relocaliser, à ses frais, le Locataire dans des locaux comparables aux Lieux loués et le loyer sera ajusté en conséquence, étant entendu que le Locataire ne sera jamais appelé à payer un loyer supérieur à celui prévu au Bail. Si aucun local n'est disponible dans l'Édifice, alors le Locateur ne sera pas tenu de relocaliser le Locataire.

9.2 **Destruction totale** : si les Lieux loués sont devenus totalement impropres à l'occupation, le Locateur pourra, à son choix, décider de réparer ou non les Lieux loués.

S'il décide de ne pas procéder aux réparations, le Locateur en avisera le Locataire par écrit le plus tôt possible mais au plus tard, dans les soixante (60) jours de tels dommages ou destruction et, sans encourir aucune responsabilité envers Locataire pour les dommages subis lors d'un tel événement, sauf faute de sa part, le Bail prendra alors fin et le Locataire devra évacuer les Lieux loués et ne sera tenu de payer son loyer que jusqu'à la date de tels dommages ou destruction.

S'il décide de procéder aux réparations, le Locateur devra le faire avec toute la diligence nécessaire, et le Locataire sera exempté du paiement du loyer pour toute la période allant de la date de tels dommages ou destruction jusqu'à la date de relocalisation prévue ci-après. En ce qui concerne les aménagements du Locataire, le Locateur sera tenu de réparer les Lieux loués de manière à redonner au Locataire des aménagements de base. Les aménagements locatifs faits par le Locataire demeurent la responsabilité du Locataire, et le Locateur n'est pas tenu de les reconstruire.

Le Locateur devra entre-temps relocaliser, à ses frais, le Locataire dans des locaux comparables aux Lieux loués et le loyer sera ajusté en conséquence, étant entendu que le Locataire ne sera jamais appelé à payer un loyer supérieur à celui prévu aux présentes.

Le loyer sera de nouveau exigible à partir du moment où les aménagements de base auront été complétés par le Locateur.

9.3 **Résiliation** : nonobstant ce qui précède, le Locataire aura toujours le droit, tant dans les cas de destruction partielle que dans ceux de destruction totale, et ce, même si le Locateur décide de procéder aux réparations, de mettre fin au Bail et il sera alors tenu de ne payer le loyer que jusqu'à la date de tels dommages ou destruction, à l'exclusion de toute autre somme.

ARTICLE 10
DÉFAUT DU LOCATEUR

10.1 **Modalités** : dans le cas où le Locataire signifierait 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 remédie pas à ce défaut :

a) dans les soixante (60) 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 engagés par le Locataire pour remédier à ce défaut et, s'il n'acquitte pas ces frais lorsqu'il en sera requis, le Locataire est autorisé à déduire ces frais du loyer ou de tout autre montant payable par le Locataire au Locateur en vertu du Bail.

Paraphes	
Locateur	Locataire

Pour les réparations jugées urgentes et nécessaires par le Locataire, 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 ou tenté d'en informer le Locateur. Le Locateur devra rembourser au Locataire les dépenses raisonnables ainsi encourues. À défaut par le Locateur d'en effectuer le remboursement lorsqu'il en sera requis, le Locataire pourra déduire ces dépenses du loyer ou de tout autre montant payable par lui au Locateur en vertu du Bail.

Toute réparation effectuée par le Locataire pour le compte du Locateur demeurera néanmoins la responsabilité de ce dernier.

Par ailleurs, l'encaissement par le Locateur d'un chèque après toutes telles déductions ne constituera pas en soi une acceptation par le Locateur d'une telle déduction.

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 « DOMMAGES ET DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS » prévus à l'article 9.

ARTICLE 11
DÉFAUT DU LOCATAIRE

11.1 **Modalités** : dans le cas où le Locateur signifierait 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 remédie pas à ce défaut :

a) dans les soixante (60) 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 doit 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.

ARTICLE 12
AMIANTE

12.1 **Déclaration** : le Locateur déclare qu'il n'y a pas actuellement d'amiante friable dans l'Édifice.

12.2 **Test d'air** : le Locateur s'engage, dès la découverte d'amiante friable dans l'Édifice, à en informer le Locataire. Le Locateur devra alors, à ses entiers frais, réaliser un test d'air par année, le tout selon les normes et règlements du milieu de travail. Le Locateur fournira au Locataire, sans frais, une copie des résultats de ces tests d'air.

12.3 **Correctifs** : le Locateur s'engage de plus, si les résultats des tests d'air ne respectent pas les normes prescrites, à apporter les correctifs nécessaires à ses frais et à soumettre son plan d'action au Locataire dans les meilleurs délais.

12.4 **Défaut** : advenant le défaut du Locateur de respecter ses engagements, le Locataire pourra, à son choix, mettre fin au Bail, sans aucun recours en dommage de quelque nature que ce soit de la part du Locateur. De plus, le Locataire pourra réclamer du Locateur tous les coûts inhérents à la relocalisation des occupants.

Paraphes	
Locateur	Locataire

ARTICLE 13
FIN DE BAIL

13.1 **Remise en état** : à l'échéance du Bail, le Locataire pourra, à son choix, abandonner les aménagements ou les enlever, en tout ou en partie, incluant le mobilier intégré, les stations de recharges électriques, les serrures numériques, les chemins de clés, les composantes du système d'alarme, auquel cas il devra remettre les Lieux loués dans l'état de leur réception, compte tenu de leur vieillissement ou de l'usure normale. De plus, le Locateur devra, sans frais, remettre au Locataire dans les dix (10) jours suivant la fin du Bail, toute la signalisation du Locataire et, dans la mesure où ceux-ci appartiennent au Locataire, les serrures numériques, les chemins de clés, ainsi que toutes les composantes du système d'alarme.

Tout bien appartenant au Locataire ou à toute autre personne laissé dans ou sur les Lieux loués après la résiliation ou à l'échéance du Bail est réputé avoir été abandonné au profit du Locateur et ce dernier pourra en disposer à sa guise, sans qu'il ne doive quelque compensation ni indemnité que ce soit au Locataire ou à des tiers.

ARTICLE 14
DIVERS

14.1 **Rubriques** : les rubriques précédant les clauses du Bail n'y figurent que pour la commodité de sa consultation à titre de référence seulement et ne peuvent servir à l'interpréter.

14.2 **Renonciation** : le fait que le Locataire ou le Locateur n'ait pas exigé de l'autre l'exécution d'une quelconque obligation contenue au Bail ou qu'il n'ait pas exercé un droit prévu au Bail, ne peut en aucun cas être considéré comme une renonciation à l'exécution d'une obligation du Locataire ou du Locateur ou à l'exercice d'un droit d'une partie, qui garde son plein effet.

14.3 **Accord complet** : les parties conviennent que le Bail constitue une entente complète et rescinde toute entente antérieure, convention, pourparlers, offre de location, garantie ou autre accord intervenu entre elles antérieurement à la signature du Bail et que ce dernier ne peut être modifié que par une nouvelle convention écrite tout aussi formelle que la présente.

14.4 **Force majeure** : aucune des parties ne peut être considérée en défaut dans l'exécution de ses obligations en vertu du Bail si telle exécution est retardée, retenue ou empêchée par suite de force majeure. La force majeure est toute cause ne dépendant pas de la volonté des parties, qu'elles n'ont pu raisonnablement avoir prévue et contre laquelle elles n'ont pu se protéger. La force majeure comprend, mais sans limitation, toute grève, tout arrêt partiel ou complet de travail, tout lock-out, tout incendie, toute émeute, toute intervention par les autorités civiles ou militaires, tout acquiescement aux règlements ou aux ordonnances de toutes autorités gouvernementales et tout fait de guerre, qu'elle soit déclarée ou non.

14.5 **Lois applicables** : le présent Bail est régi par les lois du Québec. Tout différend ou toute procédure judiciaire découlant directement ou indirectement de ce Bail devra être soumis exclusivement aux tribunaux compétents situés dans le district judiciaire de Montréal.

14.6 **Commission** : toute commission ou autre rémunération de quelque nature que ce soit payable à un courtier ou agent relativement à la présente location sera assumée exclusivement par le Locateur, le tout à la complète exonération du Locataire.

Paraphes	
Locateur	Locataire

ARTICLE 15
RÈGLEMENT SUR LA GESTION CONTRACTUELLE DE LA VILLE

15.1 **Règlement** : 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.

ARTICLE 16
ANNEXES

16.1 **Énumération** : les documents suivants sont annexés au Bail et en font partie intégrante :

- ► Annexe A : Plan des Lieux loués
- ► Annexe B: Détails du loyer
- ► Annexe C : Devis d'entretien ménager
- ► Annexe D: Règlements du centre
- ► Annexe E : Plan stratégique Montréal 2030 et Plan Climat 2020-2030.

16.2 **Interprétation** : en cas de contradiction entre le texte du Bail et celui des annexes, les termes, clauses et conditions du Bail auront préséance sur ceux des annexes.

ARTICLE 17
ÉLECTION DE DOMICILE

17.1 **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 ou par courriel aux adresses suivantes :

► **Pour le Locateur** :
CENTRE LASALLIEN SAINT-MICHEL
3001, rue Louvain Est
Montréal (Québec) H1Z 1J7
Téléphone : 514 328 4625
Courriel : paul.evra@lasallien.org

► **Pour le Locataire** :
VILLE DE MONTRÉAL
Arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension
Direction de la culture, des sports, des loisirs
et du développement social
405, avenue Ogilvy, bureau 200.23
Montréal (Québec) H3N 1M3
Téléphone : 438 861-5154
Courriel : nadine.medawar@montreal.ca

17.2 **Modification** : les adresses ci-dessus peuvent être modifiées sur avis écrit, mais ce, uniquement à l'intérieur du district judiciaire de Montréal. Si l'une des parties négligeait d'aviser l'autre d'un changement d'adresse, cette partie sera réputée avoir élue domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district judiciaire de Montréal.

17.3 **Avis** : tout avis transmis par courrier recommandé sera réputé avoir été reçu dans les cinq (5) jours suivant sa mise à la poste, si le service postal fonctionne normalement. Dans le cas contraire, l'avis devra être soit remis de la main à la main soit signifié par huissier ou par courrier électronique.

Paraphes	
Locateur	Locataire

Dans le cas de remise de la main à la main de cet avis, de sa signification par huissier ou courrier électronique, l'avis sera réputé avoir été reçu le jour même de sa remise, de sa signification ou de sa transmission.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé, électroniquement, par l'entremise de leur représentant dûment autorisé, à la date indiquée en regard de leur signature respective et elles acceptent de recevoir leur exemplaire du présent Bail signé électroniquement.

Le

CENTRE LASALLIEN SAINT-MICHEL

_____
Par : M. Paul Evra, directeur général

Le

VILLE DE MONTRÉAL

_____
Par : Mme Nadine Medawar, directrice CSLDS

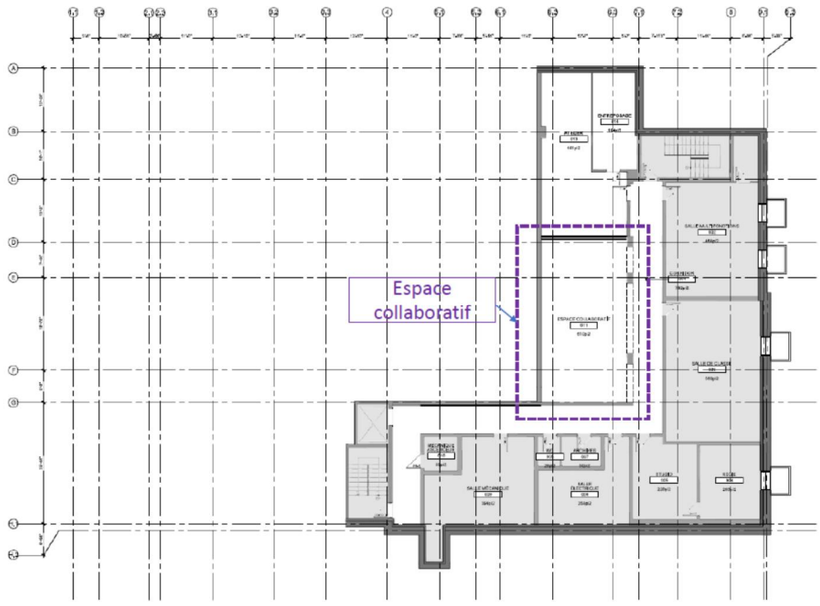
Cette convention a été approuvée par le conseil d'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension de la Ville de Montréal, le 15e jour de février 2024 (Résolution CA24 14 _____).

Paraphes	
Locateur	Locataire

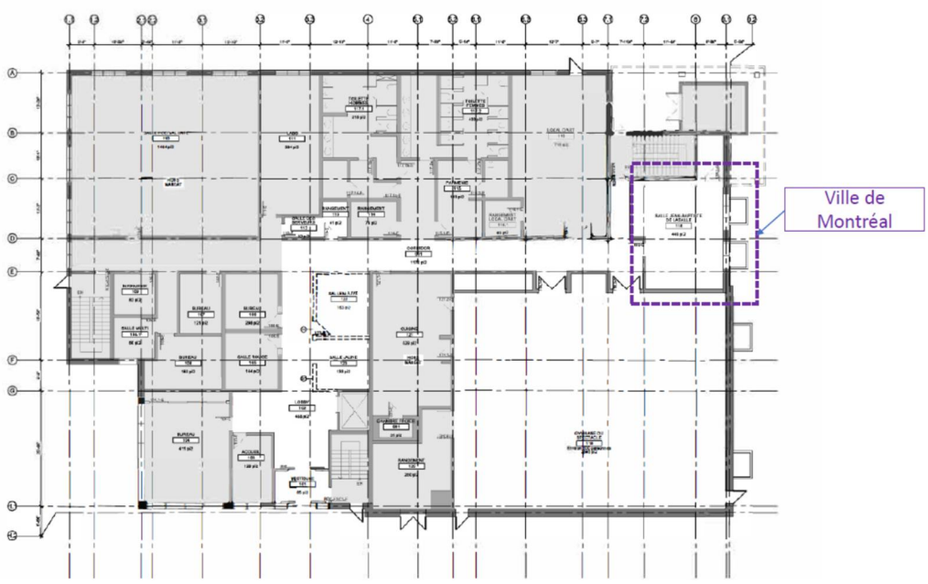
ANNEXE A

Plan des Lieux loués

SS

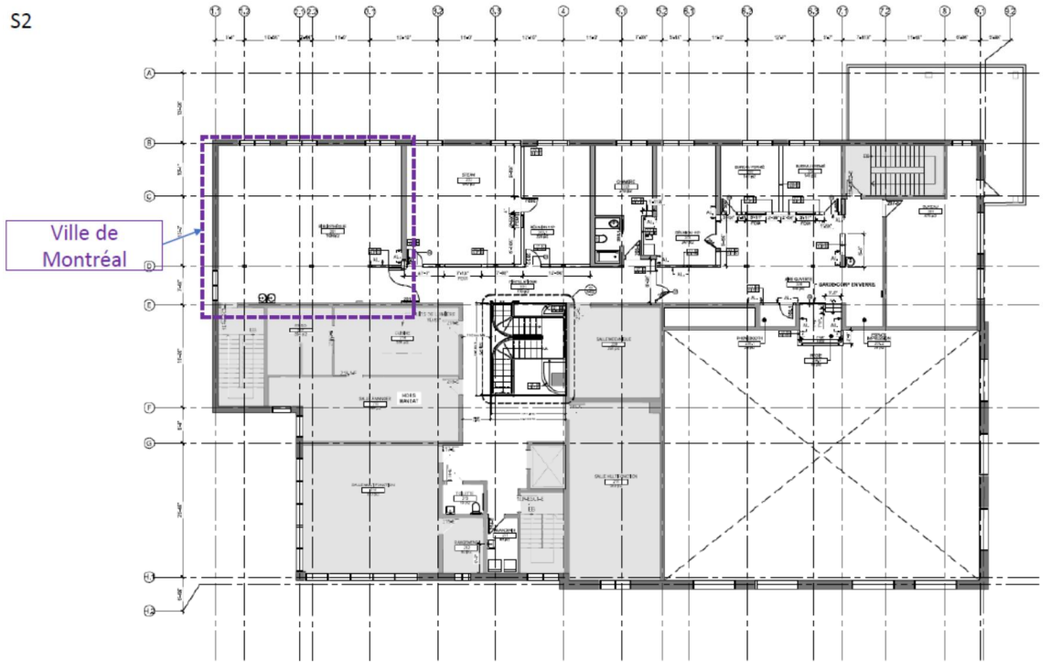


RDC



Paraphes	
Locateur	Locataire

S2



Paraphes	
Locateur	Locataire

ANNEXE B—Détails du loyer

Villeray
Saint-Michel
Parc-Extension
Montréal

Direction de la culture des sports, des loisirs et du développement social

Relocalisation des organismes du Centre René-Goupil au Centre Lasallien Saint-Michel

SUPERFICIE LOCAIVE DES LIEUX LOUÉS

Locaux attribués aux organismes	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Total loyer payé pendant 10 ans	
Taux de loyer de base ($/p.c.)	21,00 $	21,00 $	21,00 $	21,00 $	21,00 $	21,00 $	21,00 $	21,00 $	21,00 $	21,00 $	210,00	RDC : Les Monarques de Montréal
Charges ($/p.c.)	2,30 $	2,30 $	2,30 $	2,30 $	2,30 $	2,30 $	2,30 $	2,30 $	2,30 $	2,30 $	23,00	RDC : St-Michel vie sans Frontières
Superficie en p.c.	2 610,95	2 610,95	2 610,95	2 610,95	2 610,95	2 610,95	2 610,95	2 610,95	2 610,95	2 610,95	26 109,50	RDC : La Joujouthèque St-Michel
Loyer annuel	60 835,14 $	60 835,14 $	60 835,14 $	60 835,14 $	60 835,14 $	60 835,14 $	60 835,14 $	60 835,14 $	60 835,14 $	60 835,14 $	608 351,35	1 : Bibliothèque Saint-Michel
Locaux partagés par les organismes												
Taux de loyer de base ($/p.c.)	15,00 $	15,00 $	15,00 $	15,00 $	15,00 $	15,00 $	15,00 $	15,00 $	15,00 $	15,00 $	150,00	SS : Aire ouverte
Charges ($/p.c.)	1,50 $	1,50 $	1,50 $	1,50 $	1,50 $	1,50 $	1,50 $	1,50 $	1,50 $	1,50 $	15,00	SS : Espace restauration/tisanerie
Superficie en p.c.	1 046,64	1 046,64	1 046,64	1 046,64	1 046,64	1 046,64	1 046,64	1 046,64	1 046,64	1 046,64	10 466,40	
Loyer annuel	17 269,56 $	17 269,56 $	17 269,56 $	17 269,56 $	17 269,56 $	17 269,56 $	17 269,56 $	17 269,56 $	17 269,56 $	17 269,56 $	172 695,60	
Locaux partagés par les organismes												
Taux de loyer de base ($/p.c.)	15,00 $	15,00 $	15,00 $	15,00 $	15,00 $	15,00 $	15,00 $	15,00 $	15,00 $	15,00 $	150,00	SS/RDC/1 : Espace sanitaire
Charges ($/p.c.)	1,50 $	1,50 $	1,50 $	1,50 $	1,50 $	1,50 $	1,50 $	1,50 $	1,50 $	1,50 $	15,00	RDC : Espace d'accueil
Superficie en p.c.	718,40	718,40	718,40	718,40	718,40	718,40	718,40	718,40	718,40	718,40	7 184,00	
Loyer annuel	11 853,60 $	11 853,60 $	11 853,60 $	11 853,60 $	11 853,60 $	11 853,60 $	11 853,60 $	11 853,60 $	11 853,60 $	11 853,60 $	118 536,00	
Utilsation par banque d'heures												
Taux de location horaire ($/h)	55,00 $	55,00 $	55,00 $	55,00 $	55,00 $	55,00 $	55,00 $	55,00 $	55,00 $	55,00 $	550,00	SS/RDC/1 : Enveloppe allouée à la location des espaces polyvalents
nb heures allouées	1 092,00	1 092,00	1 092,00	1 092,00	1 092,00	1 092,00	1 092,00	1 092,00	1 092,00	1 092,00	10 920,00	Banque d'heures : 52 semaines x 21 heures/semaine = 1092 heures/année
Loyer annuel	60 060,00 $	60 060,00 $	60 060,00 $	60 060,00 $	60 060,00 $	60 060,00 $	60 060,00 $	60 060,00 $	60 060,00 $	60 060,00 $	600 600,00	
Coût des travaux	69 000,00 $	69 000,00 $	69 000,00 $	69 000,00 $	69 000,00 $	69 000,00 $	69 000,00 $	69 000,00 $	69 000,00 $	69 000,00 $		
Loyer annuel total	219 000,00 $	219 000,00 $	219 000,00 $	219 000,00 $	219 000,00 $	219 000,00 $	219 000,00 $	219 000,00 $	219 000,00 $	219 000,00 $	2 190 000,00 $	

Les améliorations locatives sont incluses dans le montant du bail. Cela représente un montant de 69 000$ par année, intégré au montant global du bail.
La ville s'engage à payer l'entièreté des coûts des travaux, tels que décrits à l'article 4.4 en cas de résiliation du bail avant son échéance.

Paraphes	
Locateur	Locataire

Annexe C—Devis d’entretien ménager

CENTRE LASALLIEN

Annexe C –

Devis d’Entretien Ménager pour le Centre Lasallien Saint Michel

Cette annexe est une extension du contrat de bail entre le Centre Lasallien Saint Michel, représenté par son directeur Paul EVRA ci-après dénommé le "Locateur", et Ville de Montréal, ci-après dénommé le "Locataire", concernant l'espace situé au 3001, rue de Louvain Est, Montréal (Québec) H1Z 1J7. Elle décrit de manière approfondie les services d'entretien ménager prévus ainsi que les coûts et modalités associés.

1. Objectifs et Standards de Propreté

Les services d'entretien ménager visent à maintenir un niveau élevé de propreté et d'hygiène au sein du Centre Lasallien Saint Michel, conformément aux standards de santé publique et aux attentes spécifiques du Locataire.

Cela inclut la prévention des risques sanitaires, la création d'un environnement accueillant pour tous les utilisateurs du centre, et la préservation du patrimoine matériel du Centre.

2. Étendue des Services d'Entretien Ménager

Nettoyage Quotidien :

- Aspiration et lavage des sols dans tous les espaces communs, bureaux, et salles de réunion.
- Nettoyage et désinfection des surfaces de contact fréquent (poignées de porte, interrupteurs, plans de travail).
- Entretien des sanitaires, incluant le nettoyage et la désinfection des toilettes, lavabos, et douches si présentes.
- Vidage et désinfection des poubelles, remplacement des sacs, et tri sélectif des déchets.
- Nettoyage des vitres intérieures accessibles une fois par mois et des vitres extérieures selon un planning semestriel.

Nettoyage Hebdomadaire :

- Dépoussiérage approfondi des meubles, étagères, et équipements.
- Nettoyage des zones moins accessibles ou utilisées.

Nettoyage Spécialisé :

- Traitement des sols (cirage, traitement anti-tache) deux fois par an.
- Nettoyage des tapis et moquettes par extraction à chaud une fois par trimestre.
- Nettoyage des conduits d’aération et filtres de climatisation deux fois par an.

Paraphes	
Locateur	Locataire

CENTRE LASALLIEN

3. Fréquence des Services

Les services d'entretien seront fournis selon la fréquence suivante :

- Nettoyage quotidien du lundi au vendredi, hors jours fériés.
- Nettoyage spécialisé selon le calendrier établi et communiqué au Locataire.

4. Responsabilités et Engagement des Parties

Du Locataire : Fournir un accès complet et sécurisé aux locaux selon les horaires convenus pour le nettoyage. Informer le Locateur de tout événement spécial nécessitant des services de nettoyage additionnels.

Du Locateur : Assurer la coordination et la supervision des équipes de nettoyage pour le respect des standards de qualité convenus. Répondre promptement à toute demande spécifique ou réclamation du Locataire concernant les services d'entretien.

5. Modifications et Demandes Spéciales

Toute demande de modification ou de services d'entretien supplémentaires doit être soumise par le Locataire et fera l'objet d'un accord écrit et d'une éventuelle révision du coût.

6. Acceptation des Termes

La signature de l'annexe par les deux parties atteste de l'acceptation des services, des coûts, et des modalités d'entretien ménager décrits.

7. Signatures

Pour le Locateur : _____ Date : _____

Pour le Locataire : _____ Date : _____

Cette annexe détaillée garantit une transparence et une compréhension mutuelle des attentes et des engagements en matière d'entretien ménager, contribuant ainsi à la préservation et à l'amélioration continue de l'environnement du Centre Lasallien Saint Michel.

Paraphes	
Locateur	Locataire

Annexe D—Règlements du centre

Règlement Intérieur
Centre Lasallien Saint Michel

Janvier 2024

Lasallien

Paraphes	
Locateur	Locataire

CENTRE LASALLIEN

Le présent règlement intérieur définit les règles d'usage et de conduite au sein du Centre Lasallien.

Son objectif est d'assurer un environnement sécurisé, respectueux et propice à la collaboration entre tous les utilisateurs.

Ce document s'applique à tous les organismes communautaires, employés, bénévoles, et visiteurs du centre.

Ce guide ne constitue pas un ensemble de directives limitatives, mais plutôt un moyen de vous familiariser avec les normes et les attentes liées à votre résidence au Centre Lasallien.

Veuillez prendre le temps de lire.

Si vous avez des questions, veuillez-vous adresser à l'administration du Centre Lasallien.

Sur ce, nous vous souhaitons

la bienvenue !

MISSION

La mission du Centre Lasallien Saint Michel est de créer un espace inclusif et dynamique qui favorise l'engagement communautaire, le développement personnel et collectif, ainsi que l'innovation sociale.

Nous nous engageons à offrir un cadre de soutien où individus et organisations peuvent se rencontrer, partager des idées, acquérir de nouvelles compétences et collaborer sur des projets visant à générer un impact positif dans la société. Notre objectif est de renforcer la cohésion sociale, et de promouvoir l'éducation au sein de notre communauté.

VISION

Notre vision est de devenir un leader reconnu dans le domaine de l'innovation communautaire et sociale, en établissant un écosystème vibrant qui inspire le changement et la transformation sociale.

Nous aspirons à construire un avenir où chaque membre de la communauté se sent habilité à contribuer activement au bien-être collectif et au développement durable. En mettant l'accent sur l'éducation, la collaboration et l'innovation, le Centre Lasallien Saint Michel vise à créer un impact durable, en favorisant une société plus juste, inclusive et prospère pour tous. re dans ses multiples dimensions (physique, émotionnelle, intellectuelle, spirituelle, relationnelle), et de progresser dans les principales sphères de sa vie, que ce soit sur le plan scolaire, social, familial, culturel ou professionnel.

Paraphes	
Locateur	Locataire

CENTRE LASALLIEN

Le présent règlement intérieur définit les règles d'usage et de conduite au sein du Centre Lasallien.

Son objectif est d'assurer un environnement sécurisé, respectueux et propice à la collaboration entre tous les utilisateurs.

Ce document s'applique à tous les organismes communautaires, employés, bénévoles, et visiteurs du centre.

1. Accès et Horaires

L'accès aux locaux est autorisé uniquement pendant les heures d'ouverture, de 9h00 à 16h00, du lundi au vendredi. Aucun accès n'est permis en dehors de ces horaires sans autorisation préalable.

Tous les visiteurs doivent être identifiés à l'accueil et inscrits dans le registre prévu à cet effet.

Cette mesure vise à garantir la sécurité de tous les utilisateurs du centre et à faciliter la gestion des urgences.

2. Réservation/Utilisation des Espaces

La réservation des espaces au sein du centre est exclusivement gérée par la ville, et non par les organismes individuels. Le centre Lasallien est la seule habilité à valider une réservation.
Le centre se réserve le droit d'annuler toute réservation sans délai et sans fournir de justification. Cette mesure est nécessaire pour assurer une gestion flexible et réactive des espaces en fonction des besoins du centre et de sa communauté.

Après utilisation, les espaces doivent être remis dans leur état initial : nettoyage, rangement du matériel, et extinction des lumières.

Les modifications de l'agencement des espaces et du mobilier ne sont autorisées qu'avec l'approbation écrite de la direction.

3. Comportement et Tenue

Le respect mutuel entre tous les utilisateurs des locaux est exigé. Tout comportement perturbateur ou irrespectueux entraînera des sanctions.

Un comportement respectueux, poli et professionnel est exigé de tous au sein du centre.

Les comportements discriminatoires, le harcèlement sous toutes ses formes, ou toute perturbation de la paix sont strictement interdit.

Il est interdit de fumer dans l'ensemble du bâtiment.

4. Sécurité et Propreté

Chaque organisme est responsable de la propreté des espaces utilisés. Les locaux doivent être rendus dans l'état où ils ont été trouvés.

Les déchets doivent être triés et déposés dans les contenants appropriés.

L'utilisation d'appareils électriques personnels est soumise à l'approbation du gestionnaire du centre.

Les consignes de sécurité, notamment en cas d'évacuation d'urgence, doivent être scrupuleusement respectées.

Les issues de secours et les équipements de sécurité ne doivent pas être obstrués.

5. Respect du Matériel

Le matériel et les équipements fournis par le centre doivent être utilisés avec soin et restitués après chaque utilisation.

En cas de dommage ou de dysfonctionnement, il est impératif d'en informer immédiatement la gestion du centre.

6. Accueil des Médias

Toute présence de médias au sein du centre doit être préalablement autorisée par la direction. Une demande formelle doit être soumise et approuvée au moins 48 heures

Paraphes	
Locateur	Locataire

avant l'événement.
Les organismes sont responsables de l'encadrement des médias lors de leur visite et doivent s'assurer que les activités médiatiques ne perturbent pas le bon fonctionnement du centre.

7. Accueil de Personnalités Publiques

L'accueil de personnalités publiques doit être préalablement autorisée à la direction du centre au moins une semaine à l'avance pour permettre une organisation adéquate et assurer la sécurité de tous.
Les organismes sont tenus de coordonner avec la direction du centre pour toute logistique spécifique liée à cette visite.

8. Utilisation de l'Internet Fourni par le Centre

L'accès à Internet fourni par le centre est destiné à un usage professionnel et dans le respect des lois en vigueur. L'utilisation pour des activités illégales ou inappropriées est strictement interdite.

La bande passante doit être utilisée de manière responsable pour ne pas nuire à l'accès des autres utilisateurs.

9. Adhésion aux Protocoles de Cybersécurité du Centre Lasallien

Il est impératif que tous les utilisateurs du Centre Lasallien respectent scrupuleusement les directives de cybersécurité en vigueur au sein du Centre.
Cela englobe une utilisation responsable de l'accès internet offert, la sauvegarde rigoureuse des informations personnelles et professionnelles, ainsi que l'adoption de mesures proactives pour contrer les menaces de cybercriminalité.
De plus, le respect des certifications et standards spécifiés par le Centre Lasallien est essentiel pour assurer la sécurité et l'intégrité de notre réseau informatique.

10. Interdiction de Poussettes

Pour des raisons de sécurité et de libre circulation dans les espaces communs, les poussettes doivent être laissées à l'extérieur dans un espace dédié à l'entrée du centre.

11. Interdiction de Coller des Affiches sur les Murs ou Peindre

Il est interdit de coller des affiches sur les murs ou de peindre dans les locaux sans l'autorisation explicite de la direction.

Tout besoin de signalisation ou de décoration doit être discuté et approuvé à l'avance.

12. Obligation de Mentionner le Centre Lasallien dans les Publications

Les organismes s'engagent à mentionner le Centre Lasallien dans toutes les publications, imprimées ou numériques, qui résultent des activités réalisées au sein du centre.

Cette mention doit respecter les directives fournies par la direction en termes de logo et de formulation.

13. Utilisation du Parking Sans Autorisation

L'utilisation du parking est strictement réservée aux personnes ayant obtenu une autorisation préalable de la direction du centre.

Toute utilisation sans cette autorisation sera considérée comme une infraction au règlement.

14. Obligation de Participation aux Organes de Mutualisation

Tous les organismes et utilisateurs du centre sont tenus de participer activement aux organes de mutualisation mis en place par le centre. Cette participation vise à favoriser l'échange de ressources, la collaboration entre les organismes, et à optimiser l'utilisation des espaces et des services disponibles.

Paraphes	
Locateur	Locataire

CENTRE LASALLIEN

15. Interdiction de Modifier ou d'Ajouter du Mobilier

Il est strictement interdit de modifier, de déplacer, ou d'ajouter du mobilier dans les espaces du centre sans l'autorisation expresse de la direction.

Cette règle vise à maintenir l'harmonie et l'organisation des espaces partagés, ainsi qu'à garantir la sécurité et le bien-être de tous les utilisateurs.

16. Utilisation des Imprimantes

L'utilisation des imprimantes et des équipements d'impression est strictement réservée à l'usage exclusif des activités du Centre Lasallien.

Les organismes et individus ne sont pas autorisés à utiliser ces équipements pour des besoins personnels ou externes sans l'accord préalable de la direction.

17. Politique de Gestion de la Nourriture et des Boissons au Centre Lasallien

Dans le but de préserver un environnement sain et accueillant pour tous, le Centre Lasallien a mis en place des directives strictes concernant la consommation de nourriture et de boissons au sein de ses locaux :

- Zones de Consommation Désignées : Afin de garantir la propreté et l'hygiène de nos espaces partagés, la consommation de nourriture est strictement limitée aux zones spécifiquement désignées à cet effet. Ces espaces sont aménagés pour offrir un lieu agréable et convivial pour vos pauses repas, tout en évitant les désagréments tels que les odeurs persistantes et le risque d'infestation.
- Responsabilité et Propreté : Nous comptons sur la coopération de chaque utilisateur pour maintenir ces zones dans un état impeccable après utilisation. Des poubelles de tri et des équipements de nettoyage sont mis à disposition pour faciliter cette tâche.
- Restrictions Spécifiques :
    - Alcool : La consommation d'alcool est formellement interdite dans l'enceinte du Centre, pour assurer un environnement professionnel et sécurisé.
    - Stockage de Nourriture : Afin d'éviter la détérioration des aliments et les odeurs dans les espaces communs, il est interdit de conserver de la nourriture dans les réfrigérateurs communs pour une période prolongée.
    - Interdiction de Fumer : En accord avec notre engagement pour la santé de tous, il est interdit de fumer à l'intérieur du Centre Lasallien, y compris dans les espaces extérieurs immédiats. Cette politique vise à créer un environnement agréable et sans nuisances pour tous les utilisateurs et visiteurs.

18. Service de Restauration et Traiteur

Toute demande de service de restauration ou de traiteur pour des événements ou réunions tenus au sein du centre doit obligatoirement passer par les partenaires référencés par le Centre Lasallien.

La liste des partenaires référencés est disponible auprès de la direction. L'utilisation de services externes non référencés est interdite sans l'autorisation spécifique de la direction.

Cette mesure garantit la qualité et la sécurité des services proposés au sein du centre, ainsi que le respect des normes d'hygiène et alimentaires.

Paraphes	
Locateur	Locataire

CENTRE LASALLIEN

19. Engagement Écoresponsable au Centre Lasallien Saint Michel

Le Centre Lasallien Saint Michel s'engage en faveur de la durabilité et de la protection de l'environnement.

Nous invitons chaleureusement nos résidents, visiteurs, et partenaires à adopter des pratiques écoresponsables et à contribuer à nos efforts collectifs pour réduire notre empreinte écologique. Voici des directives enrichies pour nous aider dans cette démarche :

- **Gestion Avancée des Déchets**
  - **Tri Sélectif :** Des stations de tri sont disponibles pour séparer efficacement papier, carton, plastique, verre, et compost. Nous encourageons chacun à s'investir dans cette pratique essentielle.
  - **Objectif Zéro Déchet :** Nous aspirons à minimiser notre production de déchets. Réutilisez, recyclez, et réduisez vos déchets autant que possible.
- **Utilisation Responsable du Papier**
  - **Digitalisation :** Favorisez les communications et les envois numériques pour réduire l'utilisation du papier.
  - **Impressions Conscientes :** Imprimez uniquement ce qui est strictement nécessaire, en privilégiant le recto-verso et le noir et blanc pour économiser l'encre et le papier.
- **Économie d'Énergie**
  - **Conscientisation à l'Énergie :** Éteignez les lumières, la climatisation, et les appareils électroniques dans les bureaux, salles de réunion, et espaces communs lorsqu'ils ne sont pas en usage. Adoptez des habitudes qui réduisent la consommation énergétique quotidienne.
  - **Gestion Énergétique des Locaux :** À la fermeture, assurez-vous que toutes les lumières et équipements énergivores sont éteints pour contribuer à une plus grande efficacité énergétique.
- **Conservation de l'Eau**
  - **Réduction de la Consommation :** Utilisez les dispositifs économiseurs d'eau et privilégiez l'usage d'eau froide pour les lavages de mains. Soyez vigilant à ne pas laisser l'eau couler inutilement.
- **Promotion des Déplacements Durables**
  - **Mobilité Verte :** Nous encourageons l'utilisation de moyens de transport écologiques tels que les transports en commun, le covoiturage, le vélo, ou la marche. Le Centre s'efforce de faciliter ces modes de déplacements doux par des aménagements adaptés et des informations accessibles.

20. Politique Concernant les Animaux au Centre Lasallien Saint Michel

Dans le but de garantir le confort, la sécurité, et le bien-être de tous les membres de notre communauté, ainsi que de maintenir des standards d'hygiène élevés au sein de nos installations, le Centre Lasallien Saint Michel adopte une politique stricte concernant la présence d'animaux dans ses locaux.

Interdiction Générale des Animaux

- Restriction d'Accès : Nous informons nos résidents, visiteurs, et partenaires que la présence d'animaux de compagnie ou domestiqués est formellement interdite dans l'ensemble du Centre Lasallien,

Paraphes	
Locateur	Locataire

incluant les espaces intérieurs et extérieurs, les espaces communs, les bureaux, ainsi que les salles de réunion et de conférence.

Exceptions et Accommodements

- Animaux d'Assistance : Reconnaissant l'importance des animaux d'assistance pour certaines personnes en situation de handicap, des exceptions peuvent être accordées. Ces animaux, dûment certifiés et formés pour fournir une assistance spécifique, seront autorisés dans le respect des directives du Centre. Les propriétaires sont priés de contacter la direction à l'avance pour organiser un accueil adapté.
- Programmes Spécifiques : À l'occasion de certains événements ou programmes éducatifs spécifiquement conçus autour des animaux, le Centre peut accueillir des animaux dans un cadre contrôlé et pour une durée limitée. Ces exceptions seront clairement communiquées et organisées par la direction.
- Responsabilités des Propriétaires d'Animaux d'Assistance
    - Contrôle et Sécurité : Les propriétaires doivent garder leurs animaux d'assistance sous contrôle en tout temps et s'assurer qu'ils ne représentent pas une menace ou une nuisance pour les autres utilisateurs du Centre.
    - Hygiène : Il incombe aux propriétaires d'assurer la propreté et l'hygiène de leurs animaux d'assistance, y compris la gestion appropriée des déchets.

21. Sanctions

Le non-respect de ce règlement entraînera des sanctions, allant de l'avertissement écrit à l'exclusion temporaire ou définitive du centre.

22. Modifications du Règlement

Ce règlement peut être modifié à tout moment. Les utilisateurs seront informés de toute mise à jour significative.

Tous les utilisateurs du Centre Lasallien s'engagent à respecter ce règlement dans son intégralité. Leur participation aux activités du centre implique l'acceptation sans réserve des termes énoncés ci-dessus.

Paraphes	
Locateur	Locataire

Annexe E—Plan stratégique Montréal 2030 et Plan Climat 2020-2030

Montréal 2030

https://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/PAGE/INTRA_FR/MEDIA/DOCUMENTS/MONTREAL_2030_PLAN_STRAT_SYNTHESE.PDF

Plan climat 2020-2030

https://portail-m4s.s3.montreal.ca/pdf/plan_climat_20-12-09-sommaire-simple-vf.pdf

Paraphes	
Locateur	Locataire

La Salle
Canada francophone
Fonds de la Mission F.É.C.

Formulaire d'accord du propriétaire

Par la présente, je soussigné, Éric Boisclair, président du Fonds de la Mission F.ÉC. (FDLM), propriétaire du bâtiment situé au 3001 rue de Louvain Est, Montréal, Québec H1Z 1J7, autorise le Centre Lasallien Saint-Michel (CLSM), représenté par M. Paul Evra, directeur général du CLSM, à agir au nom du FDLM en ce qui concerne la signature de tous contrats et baux liés au bâtiment. Le CLSM est le gestionnaire de l'immeuble.

Cette autorisation comprend, sans s'y limiter, le droit de négocier les termes, de conclure, de modifier, de renouveler et de résilier tout contrat de location, ainsi que tout autre contrat lié à l'utilisation et à l'exploitation du bâtiment situé à l'adresse susmentionnée.

M. Paul Evra est également autorisé à représenter le propriétaire dans toutes les affaires administratives, légales et financières relatives à la gestion du bâtiment, y compris mais sans s'y limiter, la collecte des loyers, la gestion des réparations et entretiens, ainsi que la représentation auprès des autorités locales et des tiers.

Cette autorisation est valable à partir de la date de signature jusqu'à nouvel ordre.

En foi de quoi, j'ai signé la présente autorisation à Longueuil, le 13 février 2024.

Signature du propriétaire : _____

Éric Boisclair, Président du conseil d'administration
Fonds de la mission F.É.C.

Signature de M. Paul Evra (Autorisé) : _____ Paul Evra

Paul Evra, Directeur général
Centre Lasallien Saint-Michel

270, rue de Normandie, Longueuil (Québec) J4H 3P2
Tél. : 450 670-4110

Grille d'analyse Montréal 2030

Numéro de dossier : 1249044001
Unité administrative responsable : *Arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension*
Projet : Approuver le bail entre la Ville de Montréal et le Centre Lasallien Saint-Michel, au montant total de 2 190 000 $, taxes incluses, pour la location de locaux, situé au 3001, rue Louvain Est, à des fins communautaires et sportives pour l'arrondissement, pour la période du 1er avril 2024 au 31 mars 2034.

Section A - Plan stratégique Montréal 2030

	oui	***non***	***s. o.***
1. Votre dossier contribue-t-il à l'**atteinte des résultats en lien avec les priorités** du Plan stratégique Montréal 2030? *Veuillez cocher (x) la case correspondant à votre réponse.*	X		
2. À quelle(s) **priorité(s)** du Plan stratégique Montréal 2030 votre dossier contribue-t-il? Le dossier contribue à l'atteinte des résultats de Montréal 2030, soit : Priorité 9. Consolider un filet social fort, favoriser le lien social et assurer la pérennité du milieu communautaire et des services et infrastructures inclusifs répartis équitablement sur le territoire Priorité 19. Offrir à l'ensemble des Montréalaises et Montréalais des milieux de vie sécuritaires et de qualité, et une réponse de proximité à leurs besoins			

3. Pour chacune des priorités identifiées, quel est le principal **résultat/bénéfice attendu?**

Priorité 9 : L'un des principaux résultats attendus pour répondre à la priorité 9. de Montréal 2030 est d'assurer la pérennité du milieu communautaire. En relogeant des OBNL nous concourons à leur pérennité et à la continuité de leurs services auprès de la population du secteur de Saint-Michel.

Priorité 19 : Le principal résultat attendu pour répondre à la priorité 19. de Montréal 2030 est d'offrir à l'ensemble des Montréalaises et Montréalais des milieux de vie sécuritaires et de qualité, et une réponse de proximité à leurs besoins. En permettant aux OBNL, de maintenir leur présence dans le secteur, cela permet aux citoyennes et citoyens de trouver réponse à leurs besoins dans leur milieu de vie.

Section B - Test climat

Veuillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses	***oui***	***non***	***s. o.***
1. Votre dossier est-il cohérent avec les engagements en matière de **réduction des émissions de gaz à effet de serre** (GES), notamment : ● Réduction de 55 % des émissions de GES de la collectivité montréalaise en 2030 par rapport à celles de 1990 ● Carboneutralité opérationnelle des bâtiments municipaux d'ici 2030 ● Carboneutralité en 2040 des émissions de GES des activités municipales ● Carboneutralité de la collectivité montréalaise d'ici 2050		X	
2. Votre dossier contribue-t-il à la **diminution des vulnérabilités climatiques,** notamment en atténuant les impacts des aléas climatiques (crues, vagues de chaleur, tempêtes destructrices, pluies abondantes, augmentation des températures moyennes, sécheresse)?			X
3. Les réponses fournies aux questions 1 et 2 se basent-elles sur un encadrement spécifique lié au test climat?			X

Section C - ADS+*

Veuillez cocher (x) les cases correspondant à vos réponses	***oui***	***non***	***s. o.***
1. Votre dossier contribue-t-il aux engagements en matière de : a. **Inclusion** ● Respect et protection des droits humains ● Amélioration de la situation des personnes vivant des discriminations ou de l'exclusion	X		
b. **Équité** ● Augmentation de l'équité entre les personnes et les groupes de population et/ou de l'équité territoriale	X		
c. **Accessibilité universelle** ● Amélioration du caractère universellement accessible de Montréal	X		
2. Avez-vous appliqué des actions en ADS+ dans le cadre de votre dossier?		X	

* Analyse différenciée entre les sexes dans une perspective intersectionnelle

Villeray
Saint-Michel
Parc-Extension
Montréal

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

Séance extraordinaire du jeudi 15 février 2024	Résolution: CA24 14 0035

Approuver le bail entre la Ville de Montréal et le Centre Lasallien Saint-Michel, au montant total de 2 190 000 $, taxes incluses, pour la location de locaux, situé au 3001, rue Louvain Est, à des fins communautaires et sportives pour l'arrondissement, pour la période du 1er avril 2024 au 31 mars 2034.

Il est proposé par Josué CORVIL

appuyé par Mary DEROS

et résolu :

1. d'approuver un projet de bail par lequel la Ville de Montréal loue au Centre Lasallien Saint-Michel, pour une durée de dix (10) ans à compter du 1er avril 2024, des locaux situés au 3001, rue Louvain Est, à des fins communautaires, moyennant un loyer total de 2 190 000 $, taxes incluses. Le tout selon les termes et conditions prévus au projet de bail;
2. d'autoriser madame Nadine Medawar, directrice de la Direction de la culture, des sports, des loisirs et du développement social de l'arrondissement de Villeray–Saint-Michel–Parc-Extension à signer le bail, pour et au nom de la Ville;
3. d'imputer cette dépense conformément aux informations financières inscrites au dossier décisionnel.

Adopté à l'unanimité.

20.01 1249044001

Laurence LAVIGNE LALONDE
_____
Mairesse d'arrondissement

Lyne DESLAURIERS
_____
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 19 février 2024