

BAIL DE LOCATION DE PATINOIRE PAR LA VILLE DE WESTMOUNT

ENTRE : **La Ville de Westmount**, personne morale de droit public légalement constituée, ayant son hôtel de ville au 4333, rue Sherbrooke Ouest à Westmount (Québec) H3Z 1E2, agissant et représentée par M. Duncan E. Campbell, directeur général, autorisé en vertu d'une résolution portant le numéro 2014-11-255 adoptée par le conseil municipal le 3 novembre 2014, dont une copie certifiée conforme est annexée aux présentes.

Ci-après appelée: la « **Ville** »

ET : **L'Association Selwyn House**, ayant son siège social 95, chemin Côte St-Antoine Westmount (Québec) H3Y 2H8, représentée par M. Hal Hannaford, *Headmaster*, dûment autorisé(e) en vertu d'une résolution du conseil d'administration datée du 5 novembre 2014, dont une copie certifiée conforme est annexée aux présentes.

Ci-après appelée: le « **locataire** »

Considérant que l'École et la Ville se sont entendues sur les modalités d'utilisation par le locataire du Centre des loisirs de Westmount selon les modalités et dispositions contenues aux présentes;

En conséquence, les parties conviennent de ce qui suit :

1. Objet du bail de location

La Ville loue par la présente, pour la durée (ci-après définie), des heures d'utilisation exclusives (i) des patinoires du Centre des loisirs de Westmount et de (ii) certains espaces exclusifs aux conditions suivantes :

a) Loyer :

Année 1 : 130 \$ l'heure plus les taxes applicables.

Le montant du Loyer, étant un taux horaire, pourra être ajusté par la Ville une fois par année selon l'IPC de l'île de Montréal pour l'année précédente et convenu par les parties au moins 60 jours avant le début de l'année prochaine de la durée. Nonobstant ce qui précède, le montant du Loyer payé par le locataire ne peut excéder le taux horaire fixé par la Ville pour les écoles locales.

Cependant, les parties conviennent par les présentes que le Loyer ne sera en aucun cas inférieur au Loyer d'une année précédente. Le Loyer est payable annuellement, à l'avance, le 1^{er} septembre de chaque année de la durée.

- b) Durée et Horaire :** Le locataire loue un bloc d'heures par année pour la période allant du 1er novembre 2014 (la « **date de début** ») au 31 octobre 2039 (la « **durée** ») et la Ville garantie au locataire ce bloc d'heures, le tout conformément à l'horaire ci-joint en annexe de cette convention à titre d'annexe « A » (l'« **Horaire** ») pour l'utilisation de l'un ou l'autre des patinoires identifiées à l'Horaire, le cas échéant, et de certains espaces exclusifs identifiés au préalable par les parties.
- c)** De plus, le locataire et la Ville s'engagent à négocier et à convenir de bonne foi, pour chaque année de la durée du bail et dans la mesure où il existe une disponibilité à cet effet, des termes d'un horaire permettant au locataire d'utiliser pendant des heures supplémentaires à l'Horaire, les patinoires du Centre des loisirs de Westmount et de certains espaces exclusifs.

2. Obligations de la Ville

La Ville s'engage comme suit à l'égard du locataire :

- a)** Entretien et maintenir le Centre des loisirs en bon état, de la même manière que le ferait un propriétaire prudent;
- b)** Assurer au locataire la jouissance paisible des espaces loués pendant l'Horaire et les heures de location supplémentaires, le cas échéant;
- c)** Fournir au locataire un accès exclusif et réservé à un vestiaire pendant l'Horaire, lequel pourra être amélioré par le locataire sur le plan cosmétique, à ses frais, après autorisation de la Ville, sous réserve de ne faire aucuns travaux de nature à affecter la structure du Centre;
- d)** Fournir un espace d'entreposage exclusif et réservé au locataire afin de lui permettre d'entreposer ses équipements sportifs ainsi que les fournitures de premier secours;
- e)** Assurer le Centre des loisirs de la même manière que le ferait un propriétaire prudent;
- f)** Assumer la responsabilité de tout dommage, perte, préjudice, accident, causé au Centre des loisirs, équipements ou accessoires se trouvant dans et autour du Centre des loisirs, par sa faute et par la faute de ceux et celles pour laquelle elle est responsable;

3. Obligations du locataire

Le locataire s'engage comme suit à l'égard de la Ville :

- a) Payer le Loyer à la date convenue;
- b) Se conformer aux règlements des autorités publiques, fédérale, provinciale ou municipale applicables à l'utilisation du Centre des loisirs;
- c) Occuper et libérer la patinoire à l'heure convenue à l'Horaire;
- d) Utiliser le Centre des loisirs exclusivement aux fins d'y pratiquer des sports sur glace, de manière responsable, y maintenir l'ordre et le décorum et s'abstenir de briser ou de détériorer de quelque façon, la patinoire, le vestiaire, l'espace d'entreposage et les aires communes du Centre des loisirs;
- e) Posséder et fournir copie d'une police assurance responsabilité couvrant ses activités à l'intérieur du Centre des loisirs et désignant la Ville comme assurée additionnelle. Cette police doit aussi comporter un préavis raisonnable, selon les standards de l'industrie, par l'assureur au Directeur des affaires juridiques et greffier de la Ville advenant l'annulation, une modification restrictive ou le non-renouvellement de la police. Le locataire doit assumer la responsabilité de tout dommage, perte, préjudice, accident, causé au Centre des loisirs, équipements ou accessoires se trouvant dans et autour du Centre des loisirs ainsi qu'aux employés et représentants de la Ville, le cas échéant, par sa faute et par la faute de ceux et celles pour laquelle elle est responsable, à l'exception des dommages résultant de l'usure normale, d'un vice caché, d'une mauvaise installation des équipements du Centre des loisirs ou de la faute ou de la négligence de la Ville ou d'un tiers. Le locataire prendra fait et cause pour la Ville en cas d'accident ou de dommages dû à son utilisation des lieux loués;
- f) S'assurer qu'aucune boisson alcoolisée n'est consommée dans les vestiaires ou à tout autre endroit dans le Centre des loisirs;
- g) Retirer sans délai après l'usage du Centre des loisirs tout équipement ou matériel lui appartenant ou dont il a la responsabilité, à l'exception du matériel et des équipements entreposés dans les endroits réservés à cette fin;
- h) Libérer les vestiaires à l'intérieur d'une période de 30 minutes qui suivent la fin de la période de location. Toute période excédant les 30 minutes allouées sera facturée par la Ville au taux horaire en vigueur par tranche d'une demi-heure;
- i) S'assurer que toutes les activités se déroulent dans un bon esprit sportif et aider dans le contrôle de langage abusif ou autre conduite répréhensible de la part des joueurs ou des spectateurs;

4. Annulation d'une période de location

Le locataire doit aviser la Ville au moins quarante-huit (48) heures à l'avance de son désir d'annuler une réservation. La Ville lui crédite alors sa location en vue d'une

location ultérieure à être convenue entre les parties, agissant raisonnablement, au cours de l'année de la durée en cours. La Ville ne rembourse pas le locataire pour les heures de location inutilisées et payées d'avance à l'expiration de l'année de la durée en cours ni ne reporte sur une prochaine année les heures de location ainsi annulées.

La Ville peut, sur avis de sept (7) jours francs précédant toute période de location, annuler une ou des périodes de location, quitte à compenser en temps ou à rembourser le prix de location en argent, au choix du locataire, lorsqu'un événement spécial doit se tenir dans le Centre des loisirs.

Dans un tel cas, aucun dommage ne peut être réclamé par le locataire.

5. Désordre

La Ville peut annuler ou interrompre, sans possibilité de compensation, agissant raisonnablement, toute activité dans le Centre des loisirs susceptible de troubler la paix et l'ordre ou de générer du désordre ou des dommages.

6. Visite

La Ville se réserve le droit, par ses représentants autorisés ou une personne qu'elle désigne, d'entrer dans les l'ensemble des lieux loués ou mis à la disposition du locataire et d'en faire la surveillance en tout temps.

7. Cession

Le locataire s'engage à ne pas sous-louer, aliéner, céder ou transférer ce contrat ou tout droit s'y rapportant sans l'autorisation écrite de la Ville, laquelle peut être refusée sans motif. Dans tous les cas, nonobstant toute sous-location, cession ou transfert, le locataire demeure responsable de l'intégralité de ses obligations aux termes des présentes.

8. Dommages au Centre des loisirs

Si le Centre des loisirs est entièrement ou partiellement endommagé ou détruit et que: (i) de l'avis d'un architecte engagé par la Ville, les parties endommagées ou détruites ne peuvent raisonnablement être réparées, rétablies ou reconstruites dans les six (6) mois suivant l'endommagement ou la destruction; ou (ii) le montant qu'il en coûterait, selon l'estimation dudit architecte, pour réparer, rétablir ou reconstruire les parties endommagées ou détruites dépasserait le produit d'assurance dont la Ville dispose à cette fin; ou (iii) l'endommagement ou la destruction a été causé par un risque qui n'était pas assuré ou en cas de refus de la part de l'assureur d'assumer le coût des dommages; ou (iv) il reste moins d'un (1) an à courir avant la fin de la durée; alors, dans l'un ou l'autre de ces cas, la Ville et le locataire aura chacun le droit de résilier le présent Bail en remettant à l'autre partie, dans les trente (30) jours suivant ledit sinistre, un avis écrit à cet effet et le locataire cessera de payer le Loyer à partir de la date du sinistre.

Si le Centre des loisirs est entièrement ou partiellement endommagé ou détruit et que le présent Bail n'est pas résilié par une partie selon le paragraphe ci-dessus, alors, la

Ville commencera et poursuivra avec diligence la reconstruction ou la réparation du Centre des loisirs. Le présent Bail demeurera pleinement en vigueur, mais le locataire ne sera plus tenu de payer le Loyer. Le locataire devra recommencer à payer le Loyer lorsque les travaux de reconstruction ou de réparation des dommages auront été complétés pour permettre au locataire d'utiliser le Centre des loisirs aux fins prévues par les présentes et que la Ville en aura avisé le locataire par écrit.

9. Avis

Tout avis ou toute autre communication exigé ou autorisé en vertu de la présente entente doit l'être par écrit, et est réputé être donné à sa livraison en mains propres ou, le cas échéant, un jour ouvrable après que cet avis ait été remis à un service postal avec livraison le lendemain (courrier recommandé, huissier ou messagerie avec accusé de réception):

À la Ville :

À l'attention du :
Directeur des services juridiques et Greffier
4333, rue Sherbrooke Ouest
Westmount (Québec) H3Z 1E2

Au Locataire:

À l'attention de :
Hal Hannaford, Headmaster
95, chemin Côte St-Antoine
Westmount (Québec) H3Y 2H8

10. Cas fortuit

Chaque partie ne peut être tenue responsable si elle est en défaut de remplir ses engagements aux termes du présent contrat pour cause de grève, émeute, cas fortuit ou force majeure, décret de toute autorité publique ou pour toute autre cause hors du contrôle d'une partie. La phrase précédente ne relève cependant pas le locataire de son obligation de payer le Loyer ou de payer les montants qu'il est tenu de payer, selon les montants et aux moments précisés dans le présent Bail.

11. Résiliation

Chaque partie peut résilier le présent bail sur avis préalable de 30 jours en cas de défaut de l'autre partie de respecter ses obligations. La partie fautive peut, dans ce délai, corriger le défaut qui lui est reproché, auquel cas il ne peut être mis fin au présent bail pour ce motif.

[La page de signature à la prochaine page]

En foi de quoi, les parties aux présentes ont signé la présente entente en la Ville de Westmount ce _____ 2014.

La Ville de Westmount

Duncan E. Campbell
Directeur général

L'Association Selwyn House

Hal Hannaford
Headmaster

ANNEXE « A »
HORAIRE DE SELWYN HOUSE

Selwyn House School ice usage at the WRC for 2014-2015

1- October 27 – 31, 2014

Monday to Friday: 3:00 – 4:30 p.m.

7.5 hours

2- November 4* – December 19, 2014 and January 5 – February 27, 2015

Monday: 12:30 – 4:30 p.m.

Tuesday: 7:15 – 11:30 a.m., 12:30 – 2:00 p.m., 3:00 – 4:30 p.m.

Wednesday: 7:15 – 11:30 a.m., 12:30 – 4:30 p.m.

Thursday: 8:30 – 11:30 a.m., 1:30 – 4:30 p.m., 1:30 – 3:00 p.m.

Friday: 1:30 – 4:30 p.m.

15 weeks at 30 hours/week less November 3 & December 19 = **443 hours**

3- Tournaments

December 4, 5, 2014: 7:30 a.m. – 4:30 p.m. (rink 1), 7:30 a.m. – 4:00 p.m. (rink 2)

December 18, 2014: 12:00 – 4:30 p.m. (rink 1), 12:00 – 4:00 p.m. (rink 2)

January 16, 2015: 8:00 a.m. – 4:00 p.m. (rink 1 & 2)

February 6, 2015: 8:00 a.m. – 4:00 p.m. (rink 1 & 2)

75.5 hours less 21 hours already in contract = **54.5 hours**

Total hours: 505

*Started on a Tuesday

Note: All additional hours requested will be billed separately.

ANNEXE « B »
RÉSOLUTION DE LA VILLE



WESTMOUNT

RÉSOLUTION N° 2014-11-255

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE LA
SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL
MUNICIPAL DE LA VILLE DE WESTMOUNT
TENUE LE 3 NOVEMBRE 2014 :**

Sont présents / Are present:

**Le maire / The Mayor :
Les conseillers / Councillors :**

RESOLUTION No. 2014-11-255

**EXTRACT OF THE MINUTES OF THE
REGULAR MEETING OF THE MUNICIPAL
COUNCIL OF THE CITY OF WESTMOUNT
HELD ON NOVEMBER 3, 2014:**

**P. F. Trent, président / Chairman
P. A. Cutler
R. Davis
V. M. Drury
N. Forbes
C. Lulham
P. Martin
T. Samiotis
C. Smith**

Formant le conseil au complet. / Forming the entire Council.

**07.01 CONTRAT DE LOCATION AVEC
L'ÉCOLE SELWYN HOUSE – PATINOIRES
DU CENTRE DES LOISIRS DE
WESTMOUNT**

ATTENDU QUE la Ville de Westmount a construit une nouvelle infrastructure municipale appelée Centre des loisirs de Westmount, qui abrite deux patinoires intérieures et offre d'autres services connexes;

ATTENDU QUE la Ville de Westmount et l'école Selwyn House souhaitent conclure un contrat de location visant l'utilisation des patinoires du Centre des loisirs de Westmount, durant l'année scolaire, et qu'elles ont discuté et convenu des modalités dudit contrat.

**Il est proposé par la conseillère Davis,
appuyé par le conseiller Cutler**

**07.01 LEASE AGREEMENT WITH
SELWYN HOUSE SCHOOL -
WESTMOUNT RECREATION CENTRE
ICE RINKS**

WHEREAS the City of Westmount has built a new municipal facility named the Westmount Recreation Centre, which has two indoor ice rinks and other related services;

WHEREAS the City of Westmount and Selwyn House School wish to enter into a lease agreement for the use of the ice rinks located in the Westmount Recreation Centre, during the academic year, and they have discussed and agreed on the terms of said agreement.

**It was moved by Councillor Davis,
seconded by Councillor Cutler**



WESTMOUNT

2.

QUE la Ville de Westmount et l'école Selwyn House, représentée par l'Association Selwyn House, concluent un contrat de location visant l'utilisation des patinoires et de l'équipement connexe offert par le Centre des loisirs de Westmount, dans le cadre de son programme scolaire; et

QUE le directeur général soit autorisé à signer le contrat de location pour et au nom de la Ville de Westmount.

THAT the City of Westmount and Selwyn House School, represented by the Association Selwyn House, enter into a lease agreement for the use of the ice rinks and related equipment offered by the Westmount Recreation Centre, as part of their academic curriculum; and

THAT the Director General be authorized to sign the lease agreement, for and on behalf of the City of Westmount.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME /
CERTIFIED A TRUE COPY

2014-11-07

A handwritten signature in purple ink, appearing to read "V. Iturriaga".

Viviana Iturriaga Espinoza
Greffière de la Ville / City Clerk

ANNEXE « C »
RÉSOLUTION DU LOCATAIRE

CERTIFIED EXTRACT FROM RESOLUTIONS OF THE BOARD OF DIRECTORS OF THE SELWYN HOUSE ASSOCIATION (THE "ASSOCIATION") ADOPTED ON THE FIFTH (5) DAY OF NOVEMBER, TWO THOUSAND FOURTEEN (2014).

"LEASE OF THE WESTMOUNT RECREATION CENTRE

WHEREAS the Association has determined it is in the best interests of Selwyn House School (the "School") to invest in the betterment of its sports facilities and access thereto, including for its ice sports;

WHEREAS the Association has been in discussions with the City of Westmount (the "City") regarding the lease by the School of the ice skating rinks of the Westmount Recreation Centre (the "WRC") for the School's sports programs;

NOW THEREFORE, BE IT RESOLVED:

THAT the Association be and it is hereby authorized to enter into an agreement with the City entitled « Bail de location de patinoire par la ville de Westmount » (the "Agreement") pursuant to which the City leases to the School the ice rinks of the WRC, for a fixed term of 25 years, for the School's sports programs during the seasonal schedule established by the School and accepted by the City, as attached to the Agreement, in consideration for the payment of certain hourly lease fees, the whole upon the terms and conditions more fully set forth in the draft Agreement;

THAT the draft Agreement containing all of the aforesaid terms and conditions and all related provisions submitted to the Board of Directors, be and it is hereby approved;

THAT any director of the Association, acting alone, or Hal Hannaford, Headmaster of the School, or Michael Maurovich, Director of the Physical Education Department of the School, acting alone, be and she/he is hereby authorized to execute the Agreement in or substantially in the form of the draft submitted hereto, with such amendments or variations as she/he may deem expedient, and that the approval of any amendment or variation in the form or terms of the Agreement shall be conclusively proven by her/his signature thereto; and

THAT any director of the Association, acting alone, or Hal Hannaford, Headmaster, or Michael Maurovich, Director of the Physical Education Department of the School, acting alone, be and she/he is hereby authorized and directed to execute and deliver all such other deeds, documents, instruments or writings and perform and do all such acts and things, as she/he in her/his sole discretion may consider to be necessary, desirable or useful for the purpose of giving full effect to this resolution or as may be otherwise provided under the Agreement."

I, the undersigned, Sharon Walker, Secretary of SELWYN HOUSE ASSOCIATION (the "Association") hereby certify that the foregoing is a true and correct copy of a resolution consented to by the board of directors of the Association on the fifth (5) day of November, two thousand fourteen (2014) and that said resolution is in full force and effect as at the date hereof without amendment of any kind thereto.

Dated this 6 day of November, 2014.

Sharon Walker, Secretary

