

VILLE DE WESTMOUNT
APPEL DE PROPOSITIONS « WRC-2015-001 »
CONCESSION DE L'EXPLOITATION D'UN CAFÉ
CENTRE DES LOISIRS DE WESTMOUNT

1. OBJET

- 1.1 La Ville de Westmount sollicite des propositions en vue de la concession de l'exploitation d'un café santé et autres services accessoires dans le nouveau Centre des loisirs de Westmount.

2. DÉPÔT DES PROPOSITIONS

- 2.1 Les propositions devront être déposées au bureau du greffe au plus tard à **12 h 00 (midi), le jeudi 18 juin 2015**. Toutes les propositions reçues après le délai fixé seront retournées aux proposant sans avoir été ouvertes.

3. RETRAIT D'UNE PROPOSITION

- 3.1 Tout proposant peut retirer sa proposition en personne ou par lettre recommandée en tout temps avant l'heure et la date limites fixées pour la réception des propositions sans pour cela affecter son droit d'en présenter une nouvelle dans le délai fixé.

4. OUVERTURE PUBLIQUE DES PROPOSITIONS

- 4.1 Les propositions seront ouvertes publiquement, devant témoins, dans la salle du conseil de la Ville de Westmount **le jeudi 18 juin 2015 à 12 h 05**, heure locale. Les noms des proposant seront alors divulgués publiquement.

5. VISITE DES LIEUX

- 5.1 La Ville convie les intéressés à contacter son représentant, M. Dave Lapointe, Directeur des Sports et Loisirs, afin de convenir d'une visite des lieux.

Nom : M. Dave Lapointe
Directeur des Sports et Loisirs

Adresse : 4675, rue Sainte-Catherine Ouest
Westmount (Québec) H3Z 1S4

Courriel : dlapointe@westmount.org

Téléphone : 514-989-5410

6. FORMULAIRE DE PROPOSITIONS

6.1 Les propositions devront être faites en utilisant le formulaire ci-joint comme Annexe 1 qui doit être dûment complété et signé. Le proposant ne peut faire qu'une seule proposition.

7. LE PROJET DE BAIL

7.1 Le projet de bail prévu est annexé aux présentes comme Annexe 2.

8. CHANGEMENTS AUX DOCUMENTS D'APPEL DE PROPOSITIONS

8.1 La Ville se réserve le droit d'apporter des modifications aux documents d'appel de propositions y compris les annexes avant le moment fixé pour la réception des propositions. Ces modifications donneront lieu à des addenda, qui seront affichés sur le site web de la ville : www.westmount.org

9. REPRÉSENTANT DE LA VILLE

9.1 Afin d'assurer l'uniformité d'interprétation des documents du présent appel de propositions et de faciliter l'échange d'information, la Ville désigne la personne suivante pour la représenter :

Nom : Me Nicole Dobbie
Greffière adjointe

Adresse : 4333, rue Sherbrooke Ouest
Westmount, Québec H3Z 1E2

Courriel : ndobbie@westmount.org

Téléphone : (514) 989-5256

9.2 Toute question ou toute demande de modification relative aux présents documents d'appel de propositions doit être adressée par écrit au représentant de la Ville.

10. REGISTRE DES ENTREPRISES NON-ADMISSIBLES AUX CONTRATS PUBLICS (RENA)

10.1 Toute personne inscrite au registre des entreprises non admissibles aux contrats publics (RENA) ne peut présenter une proposition à la Ville dans le cadre des présentes.

11. ATTESTATION DE REVENU QUÉBEC

- 11.1 Toute personne ayant un établissement au Québec doit transmettre à l'organisme public, avec sa proposition, une attestation délivrée par l'Agence du Revenu du Québec, nommée « Attestation de Revenu Québec ». Cette attestation ne doit pas avoir été délivrée plus de 90 jours avant la date et l'heure limites fixées pour la réception des propositions.

Cette attestation indique que, à ces date et heure de délivrance, la personne a produit les déclarations et les rapports qu'elle devrait produire en vertu des lois fiscales et qu'elle n'a pas de compte payable en souffrance à l'endroit du ministre du Revenu du Québec, notamment lorsque son recouvrement a été légalement suspendu ou lorsque des dispositions ont été convenues avec lui pour en assurer le paiement et qu'elle n'est pas en défaut à cet égard.

Veuillez prendre note que l'« Attestation de Revenu Québec » n'est pas requise si le proposant est autorisé à contracter par l'Autorité des marchés financiers.

- 11.2 La personne qui transmet une attestation de Revenu Québec contenant des renseignements faux ou inexacts, qui produit pour elle-même l'attestation d'un tiers ou qui déclare faussement qu'elle ne détient pas l'attestation requise commet une infraction.

De plus, commet une infraction quiconque aide une personne, par un acte ou une omission, à contrevenir aux dispositions du paragraphe précédent ou, par un encouragement, un conseil, un consentement, une autorisation ou un ordre, l'amène à y contrevenir.

Quiconque commet de telles infractions est passible d'une amende de 500 \$ à 5 000 \$. En cas de récidive, les amendes minimale et maximale sont portées au double.

- 11.3 Une personne dont l'entreprise est immatriculée au registre des entreprises doit, afin d'obtenir son attestation, utiliser les services électroniques Clic Revenu par l'entremise du service d'authentification du gouvernement du Québec, clic SÉQUR. Ces services sont accessibles sur le site Internet de Revenu Québec à l'adresse suivante :

<http://www.revenuquebec.ca/fr/entreprise/amr/comment.aspx>

La personne qui est une entreprise individuelle et qui n'est pas immatriculée au registre des entreprises doit communiquer avec la Direction générale du centre de perception fiscale et des biens non réclamés de Revenu Québec (514 873-4692 ou 1 800 567-4692) afin d'obtenir son attestation. Les heures d'ouverture des bureaux sont de 8 h 30 à 16 h 30 lundis, mardis, jeudis et vendredis et de 10 h 00 à 16 h 30 les mercredis.

- 11.4 Toute personne n'ayant pas un établissement au Québec où elle exerce ses activités de façon permanente, clairement identifié à son nom et accessible durant les heures normales de bureau, doit, en lieu et place d'une telle attestation, remplir et signer le formulaire « Absence d'établissement au Québec » joint à l'annexe (Annexe D) et le présenter avec sa proposition.

Veuillez prendre note que le formulaire « Absence d'établissement au Québec » n'est pas requis si le soumissionnaire est autorisé à contracter par l'Autorité des marchés financiers.

12. PRÉSENTATION DE LA PROPOSITION

12.1 Le proposant doit présenter l'original de sa proposition dans une enveloppe scellée (Enveloppe no. 1) portant les inscriptions suivantes :

- Son nom et son adresse;
- la mention « WRC-2015-001 / proposition / café / Centre des loisirs ».

12.2 L'enveloppe scellée doit comprendre une autre enveloppe scellée (Enveloppe no. 2) portant l'inscription « loyer proposé » et contenant la formule prescrite (l'Annexe C de l'Annexe 1) dûment signée.

13. DURÉE DE VALIDITÉ DE LA PROPOSITION

13.1 La proposition présentée doit demeurer valide pour une période de 90 jours suivant l'heure et les date limites fixées pour la réception des propositions.

14. CONDITION D'ADMISSIBILITÉ

14.1 N'est admise à présenter une proposition dans le cadre des présentes que la personne qui, à titre personnel ou par l'intermédiaire d'une corporation dont elle avait le contrôle, a été propriétaire, exploitant ou gérant d'un restaurant, d'un café ou d'une autre place d'affaires dont l'activité principale était la vente d'aliments pour consommation sur place.

15. CONDITIONS DE CONFORMITÉ DE LA PROPOSITION

15.1 Toute proposition ne satisfaisant pas à l'une ou l'autre des conditions ci-dessous décrites sera jugée non conforme et sera automatiquement rejetée :

- (a) La proposition doit être présentée à l'endroit prévue, à la date et à l'heure limites fixées pour la réception des propositions;
- (b) la proposition ne doit en aucune façon être conditionnelle ou restrictive;
- (c) le proposant ne doit pas déposer plusieurs propositions dans le cadre du présent appel de propositions.

15.2 La Ville peut, à sa discrétion, permettre que soit corrigée à sa satisfaction et dans le délai fixé par elle, toute omission ou erreur relativement à une condition autre que celles énumérées au paragraphe qui précède.

16. ÉVALUATION DES PROPOSITIONS

- 16.1 Chaque proposition sera évaluée par un Comité de sélection qui procède d'abord à l'évaluation sur la base de la grille et des critères suivants :
- (a) Expérience du proposant à titre de propriétaire, d'exploitant ou de gérant d'un restaurant, d'un café ou d'une autre place d'affaires dont l'activité principale était la vente d'aliments pour consommation sur place (maximum 30 points);
 - (b) qualité du plan d'affaires (maximum 40 points); et
 - (c) qualité du menu proposé (pertinence, variété et qualité des aliments, rapport qualité/prix) (maximum 30 points).
- 16.2 Le Comité de sélection procède à l'évaluation de toutes les propositions conformes et ce, sur la base de la grille et des critères prévus à l'article 16.1.
- 16.3 Le Comité de sélection attribue à chaque proposition, eu égard à chaque critère, un nombre de points conforme à la grille et aux critères prévus à l'article 16.1.
- 16.4 Toute proposition n'ayant pas reçu un minimum de 70 points est rejetée et l'enveloppe contenant la proposition de loyer est retournée au proposant sans être ouverte. Les autres enveloppes sont ouvertes.
- 16.5 La Ville se réserve le droit de rejeter toutes les propositions reçues ou de choisir la proposition qui, à son avis, est la plus avantageuse et dans l'intérêt public sur la base de l'évaluation reçue et du loyer proposé, et ce, à son entière discrétion.

ANNEXE 1

PROPOSITION

PROJET : Concession de l'exploitation d'un café au nouveau Centre des loisirs de Westmount

Nom du proposant _____

Adresse du proposant _____

Téléphone du proposant _____

Adresse courriel _____

Le soussigné dépose la présente proposition dans le cadre de l'appel de propositions effectué par la Ville de Westmount pour la concession de l'exploitation d'un café et autres services accessoires dans le nouveau Centre des loisirs de Westmount.

Le soussigné a pris connaissance des documents de l'appel de propositions de même que des annexes qui en font partie intégrante et s'en déclare satisfait.

En réponse aux critères d'évaluation décrits à l'Annexe A, le soussigné a fourni une description :

- **VOLET 1** : de son expérience à titre de propriétaire, d'exploitant ou de gérant d'un restaurant, d'un café ou d'une place d'affaires dont l'activité principale est la vente d'aliments pour consommation sur place (Annexe B).
- **VOLET 2** : de son plan d'affaires; et
- **VOLET 3** : de son menu proposé. Le soussigné comprend que ce menu n'aura pas à être offert intégralement pendant toute la durée du bail mais le menu offert ne pourra différer significativement du menu proposé sans le consentement de la Ville.

Le soussigné certifie que les informations contenues dans l'annexe susmentionnée sont exactes et autorise la Ville de Westmount à prendre tous les moyens nécessaires pour en vérifier l'exactitude.

Le soussigné a joint à la présente une enveloppe scellée indiquant le loyer qu'il s'engage à payer pour la première année du bail, les dispositions du projet de bail s'appliquant pour les années subséquentes et ce, dans l'éventualité de l'acceptation de la présente proposition. (Annexe C).

Le soussigné s'engage à signer un bail dont le contenu sera conforme aux grandes lignes de l'Annexe 2 et ce, dans l'éventualité de l'acceptation de la présente proposition.

Signé à _____ le _____ 2015.

Signature

ANNEXE A

DESCRIPTION DES CRITÈRES UTILISÉS DANS L'ÉVALUATION DES PROPOSITIONS

Le comité de sélection évaluera la partie « critères » des propositions selon les critères ci-dessous mentionnés et à partir des informations fournies par les promoteurs. Au besoin, le comité se réserve le droit de rencontrer les promoteurs pour valider certaines des informations fournies.

1. Promoteur (30 points)

Évaluation de l'expérience du promoteur, incluant son expertise, son expérience pratique dans le domaine de la restauration rapide de qualité, et son expérience dans la gestion de plusieurs lieux de restauration, et de gestion simultanée.

Le promoteur devra compléter le document prévu à cet effet (Annexe B) dans lequel il énumérera ses expériences pertinentes, en précisant :

- les années d'expérience pour chaque établissement;
- le nom de l'établissement;
- la description des services rendus par cet établissement;
- ses responsabilités (notamment, le nombre d'employé(e)s et les établissements gérés de manière simultanée.)

2. Le plan d'affaires (40 points)

Évaluation de la vision du promoteur pour ce nouvel espace citoyen qui réunit jeunes et moins jeunes autour du sport. Son concept sera évalué en fonction de l'horaire qu'il propose pour servir cette clientèle spécifique et de l'organisation matérielle et personnelle que le promoteur est prêt à déployer afin de concrétiser le concept et de le maintenir tout au long de la Durée du bail.

Plus précisément, le promoteur devra présenter un plan d'affaires qui établit sa vision pour le Café du Centre des loisirs, notamment :

- le concept (10 points);
- l'horaire (10 points);
- l'organisation (10 points); et
- l'équipe (10 points).

2.1 Le concept (10 points)

Évaluation du concept proposé par le promoteur, tenant en considération, notamment, la mission du Centre des loisirs de Westmount et les usagers qu'il dessert.

2.2 L'horaire (10 points)

Évaluation de l'horaire proposé pour bien servir les besoins de restauration des usagers du Centre des loisirs de Westmount.

2.3 L'organisation matérielle (10 points)

Évaluation de l'organisation matérielle proposée par le promoteur pour mener à bien son concept et le maintenir en vigueur tout au long de la Durée du bail.

Outre les éléments faisant partie de son plan d'affaires, le promoteur devra présenter et démontrer :

- l'échéancier requis pour la date d'ouverture;
- la capacité d'adaptation aux horaires et divers événements sportifs et communautaires célébrés au Centre des loisirs;
- la planification de la préparation des repas servis au Café, sur la terrasse puis au Centre des loisirs; et
- la planification en vue du maintien du concept tout au long de la Durée du bail.

2.4 L'équipe (10 points)

Évaluation de l'organisation proposée par le promoteur en termes de personnel, pour mener à bien la restauration des usagers du Centre des loisirs de Westmount.

Outre les éléments faisant partie de son plan d'affaires, le promoteur devra présenter et démontrer :

- la composition de l'équipe;
- l'expérience des membres clés de l'équipe;
- le nombre d'employés;
- le bilinguisme du personnel.

3. Le menu (30 points)

Évaluation de la vision du promoteur pour ce nouvel espace citadin qui réunit jeunes et moins jeunes autour du sport quant aux menus santé qu'il est en mesure de réaliser et de maintenir tout au long de la Durée du bail.

Plus précisément, le promoteur devra présenter un plan d'affaires qui démontre sa vision culinaire pour le Café du Centre des loisirs, notamment :

- l'élément santé (8 points);
- la fraîcheur (5 points);
- la variété (5 points);
- le rapport qualité prix (5 points); et
- la flexibilité culinaire (7 points).

3.1 L'élément santé (8 points)

Évaluation de l'adaptation de l'offre culinaire aux besoins alimentaires des sportifs de tous les âges, dans le souci d'une offre de repas santé.

3.2 La fraîcheur (5 points)

Évaluation de la proportion d'aliments frais utilisés dans la préparation des menus par rapport aux aliments préparés.

3.3 La variété (5 points)

Évaluation de la variété des repas et aliments offerts.

3.4 Le rapport qualité prix (5 points)

Évaluation des prix demandés pour les repas et aliments offerts, notamment compte tenu de l'accessibilité aux familles.

3.5 La flexibilité culinaire (7 points)

Évaluation de la flexibilité culinaire en termes de préparation et d'offre de menus proposés pour les usagers ayant des besoins culinaires particuliers, pour des raisons médicales ou autres, et dans l'optique d'une possible offre de services de traiteur sur le site même du Centre des loisirs de Westmount.

Initiales _____

POINTAGE DES CRITÈRES UTILISÉS DANS L'ÉVALUATION DES PROPOSITIONS

1. Promoteur (30 points)		
1.1 Promoteur (30 points)	➤ Exceptionnel	30 points
	➤ Supérieur	20 points
	➤ Adéquat	15 points
	➤ Passable	10 points
	➤ Insuffisant	5 points
	➤ Inacceptable	0 point
2. Le plan d'affaires (40 points)		
2.1 Le concept (10 points)	➤ Exceptionnel	10 points
	➤ Supérieur	7 points
	➤ Adéquat	5 points
	➤ Passable	3 points
	➤ Insuffisant	1 point
	➤ Inacceptable	0 point
2.2 L'horaire (10 points)	➤ Exceptionnel	10 points
	➤ Supérieur	7 points
	➤ Adéquat	5 points
	➤ Passable	3 points
	➤ Insuffisant	1 point
	➤ Inacceptable	0 point
2.3 L'organisation matérielle (10 points)	➤ Exceptionnelle	10 points
	➤ Supérieure	7 points
	➤ Adéquate	5 points
	➤ Passable	3 points
	➤ Insuffisante	1 point
	➤ Inacceptable	0 point
2.4 L'équipe (10 points)	➤ Exceptionnelle	10 points
	➤ Supérieure	7 points
	➤ Adéquate	5 points
	➤ Passable	3 points
	➤ Insuffisante	1 point
	➤ Inacceptable	0 point
3. Le menu (30 points)		
3.1 L'élément santé (8 points)	➤ Exceptionnel	8 points
	➤ Supérieur	6 points
	➤ Adéquat	4 points
	➤ Passable	2 points
	➤ Insuffisant	1 point
	➤ Inacceptable	0 point
3.2 La fraîcheur (5 points)	➤ Exceptionnelle	5 points
	➤ Supérieure	4 points
	➤ Adéquate	3 points
	➤ Passable	2 points
	➤ Insuffisante	1 point
	➤ Inacceptable	0 point
3.3 La variété (5 points)	➤ Exceptionnelle	5 points
	➤ Supérieure	4 points
	➤ Adéquate	3 points
	➤ Passable	2 points
	➤ Insuffisante	1 point
	➤ Inacceptable	0 point
3.4 Le rapport qualité prix (5 points)	➤ Exceptionnel	5 points
	➤ Supérieur	4 points
	➤ Adéquat	3 points
	➤ Passable	2 points
	➤ Insuffisant	1 point
	➤ Inacceptable	0 point
3.5 La flexibilité culinaire (7 points)	➤ Exceptionnelle	7 points
	➤ Supérieure	6 points
	➤ Adéquate	5 points
	➤ Passable	3 points
	➤ Insuffisante	1 point
	➤ Inacceptable	0 point

ANNEXE C
LE LOYER

Le soussigné offre de payer la somme de \$ _____ par mètre carré, soit le montant de \$ _____ par mois, plus les taxes applicables pour la première année du bail.

Le soussigné reconnaît que, nonobstant la superficie locative exacte, la superficie locative est conventionnellement fixée à quatre-vingt-cinq mètres carrés (85 m²).

À _____, le _____ 2015.

Signature

La présente Annexe C doit être insérée dans une enveloppe scellée avec mention « Loyer proposé » et incluse dans la proposition.

Initiales _____

ANNEXE D

ABSENCE D'ÉTABLISSEMENT AU QUÉBEC

APPEL DE PROPOSITIONS « WRC-2015-001 »
CONCESSION DE L'EXPLOITATION D'UN CAFÉ
CENTRE DES LOISIRS DE WESTMOUNT

Tout fournisseur n'ayant pas un établissement au Québec où il exerce ses activités de façon permanente, clairement identifié à son nom et accessible durant les heures normales de bureau, doit remplir et signer le présent formulaire.

Je, soussigné (e), _____,
(Nom et titre de la personne autorisée par le fournisseur)

atteste que les déclarations ci-après sont complètes et exactes.

Au nom de : _____
(Nom du fournisseur)

(ci-après appelé le «Fournisseur»)

Je déclare ce qui suit :

1. Le fournisseur n'a pas d'établissement au Québec où il exerce ses activités de façon permanente, clairement identifié à son nom et accessible durant les heures normales de bureau.
2. J'ai lu et je comprends le contenu de la présente déclaration.
3. Je suis autorisé(e) par le fournisseur à signer cette déclaration et à présenter la soumission en son nom.

Et j'ai signé, _____
(Signature) (Date)

ANNEXE 2
PROJET DE BAIL

CONVENTION DE BAIL

ENTRE

VILLE DE WESTMOUNT

(LE LOCATEUR)

ET

•

(LE LOCATAIRE)

LE CAFÉ

Adresse de l'Immeuble: 4675, rue Sainte-Catherine Ouest, Westmount (Québec) H3Z 1S4

CONVENTION DE BAIL

ENTRE : **VILLE DE WESTMOUNT**, une personne morale de droit public légalement constituée, ayant son hôtel de ville au 4333, rue Sherbrooke Ouest, Westmount (Québec) H3Z 1E2, représentée par monsieur Peter F. Trent, maire, et par Me Nicole Dobbie greffière, adjointe dûment autorisés aux termes d'une résolution du conseil municipal adoptée le ● _____ 2015, dont copie certifiée conforme est annexée aux présentes.

(Ci-après appelée le « **Locateur** »)

ET : ● ● ●

(Ci-après appelé le « **Locataire** »)

LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT MUTUELLEMENT DE CE QUI SUIT, À SAVOIR :

1.0 LIEUX LOUÉS

1.1 Lieux Loués

Un local (ci-après nommé « **le Café** ») d'une superficie d'environ quatre-vingt-cinq mètres carrés (85 m²) du Centre des loisirs de Westmount situé au 4675, rue Sainte-Catherine Ouest, Westmount (Québec), H3Z 1S4, (le « **Centre des loisirs** ») sur un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro 1 582 706 au cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal (« **Terrain** »), tel qu'illustré à l'annexe « A » ci-jointe. Nonobstant la superficie locative exacte, les parties conviennent qu'aux fins des présentes, la superficie locative est conventionnellement fixée à quatre-vingt-cinq mètres carrés (85 m²).

1.2 Usage du Café et prise de possession

Le Café servira principalement de lieu de restauration où seront offerts des repas santé légers (soupes, sandwiches et breuvages).

Aucune friture ne sera permise dans le Café.

La vente de breuvages alcoolisés et de produits de tabac est interdite dans le Café.

La prise de possession du Café aura lieu à la date de la signature du bail. L'état des lieux à la date de la prise de possession est décrit à l'annexe « B ».

1.3 État des lieux et aménagement du Café

Le Locateur a équipé le Café, le tout tel que plus amplement décrit à l'annexe B joint aux présentes. L'entretien dudit équipement devra être effectué régulièrement par le Locataire à l'aide de produits adéquats et selon les recommandations du fabricant.

Le Locataire s'engage à assumer les coûts ou les frais reliés au nettoyage, détartrage, dégivrage et dégraissage des équipements. Le remplacement des éléments ou boutons de commande, lampes-témoins, ampoules d'éclairage, poignées, serrures, loquets etc.

Toute enseigne installée à l'intérieur du Centre des loisirs doit être préalablement approuvée par le Locateur.

Le mobilier du Café, sera fourni par le Locateur à ses frais, après consultation avec le Locataire.

1.4 Terrasse extérieure et entretien

Une terrasse extérieure est située au nord et à l'ouest du Café.

Le mobilier de la terrasse sera fourni par le Locateur, à ses frais.

L'accès à la terrasse sera public et non limité aux clients du Locataire.

Le Locataire s'oblige à entretenir la terrasse extérieure de façon convenable et ce, à titre gratuit.

1.5 Accès additionnel

Outre le Café, le Locataire aura également accès à un espace, afin d'y installer au plus quatre (4) machines distributrices.

Le Locataire aura également accès à un espace, sans frais additionnel, pour entreposer ses déchets.

1.6 Jouissance paisible

Sous réserves des dispositions de la présente Convention, le Locataire a droit à la jouissance paisible et la possession du Café pour toute la durée du Bail, sans que le Locateur ne la trouble ni l'entrave.

1.7 Odeurs, poussière, bruit et jouissance paisible

Le Locataire s'engage et s'oblige à ne pas troubler la jouissance paisible des autres locataires, occupants ou utilisateurs du Centre des loisirs.

Le Locataire s'engage et s'oblige à prendre toutes les dispositions nécessaires afin que toute odeur, poussière, ou tout bruit excessif qui émane du Café ou des autres espaces auxquels il a accès en raison des activités découlant de l'opération de son entreprise et/ou de son commerce et/ou de son occupation des lieux soit raisonnable. Si de telles odeurs, poussières, ou bruits troublent la jouissance paisible des autres locataires, occupants ou utilisateurs, le Locataire s'engage et s'oblige, à ses frais, à prendre toutes les dispositions nécessaires afin de rectifier la situation. Lesdites dispositions peuvent inclure le recours à des experts pour établir des mesures correctives, aussi bien que l'achat et l'installation d'appareils et/ou d'équipements.

Dans de tels cas, tous les frais relatifs à la mise en place des mesures correctives y incluant le coût des expertises et l'achat d'appareils et/ou d'équipement sont à la charge du Locataire.

Les appareils et les équipements qui seront achetés et installés par le Locataire devront être conformes à toute réglementation en vigueur.

Le Locataire s'engage et s'oblige à rectifier telle situation dans les sept (7) jours suivant un avis écrit du Locateur indiquant les manquements reprochés et le Locataire devra avoir remédié aux dits manquements dans un délai raisonnable.

Pendant l'exécution des travaux, le Locataire devra suspendre ses opérations dans le Café, pour ne pas continuer à déranger la jouissance paisible des autres locataires, occupants ou utilisateurs du Centre des loisirs. Dans le cas où le Locataire n'aurait pas entrepris les travaux pour apporter les mesures correctives dans ledit délai de sept (7) jours, le Locateur pourra, à sa seule discrétion, prendre les dispositions nécessaires afin de remédier aux manquements reprochés y incluant le recours à des experts et l'achat et l'installation d'appareils et/ou d'équipements. Le Locataire devra alors, sur demande du Locateur, rembourser au Locateur tous les coûts reliés à la mise en place des mesures correctives plus des frais d'administration équivalent à quinze pour cent (15%). Si le Locataire ne paye pas ces coûts, ou si le Locateur choisit de ne pas mener à bien les travaux nécessaires, le Locateur peut, sans préjudice à tout autre droit ou recours découlant des présentes ou de la loi, résilier le présent Bail et reprendre possession immédiate du Café et ce, sans indemnité ni compensation.

Nonobstant les dispositions des articles 1859 et 1861 du Code civil du Québec, le Locateur ne sera pas responsable envers le Locataire pour des dommages subis par le Locataire en raison du défaut d'un tiers ou de tout autre locataire, occupant ou utilisateur du Centre des loisirs.

2.0 OCCUPATION

2.1 Possession

Le Locataire avisera par écrit le Locateur dans les trente (30) jours de son entrée en possession des lieux de tous prétendus vices ou défauts apparents du Café, faute de quoi il sera réputé, à toutes fins que de droit, avoir accepté le Café dans l'état où ils se trouvaient à la date de Prise de possession. Le Locateur devra alors apporter les correctifs appropriés dans les trente (30) jours de l'avis du Locataire.

Malgré ce qui précède, il est entendu que le Locataire prend le Café dans l'état où il se trouve lors de la Prise de possession, sans autre obligation pour le Locateur que celle pouvant exister à l'article 8.1 à la date de la signature du bail ci-dessous.

La Prise de possession du Café est prévue à la signature du bail.

2.2 Défaut d'ouverture

Si le Locataire faisait défaut d'occuper le Café dans les soixante (60) jours de la signature du présent Bail afin d'y exploiter son entreprise, cela constituera un défaut du Locataire, aux termes des présentes.

2.3 Heures d'ouverture

Le Café doit être ouvert sept jours semaine de ● ____ à ● ____ au minimum.

3.0 DURÉE DU BAIL

3.1 Durée

Le terme initial du présent Bail est d'une durée de **TROIS (3) ANS** qui débutera le _____ **2015** (« **Date d'entrée en vigueur** ») et prendra fin _____ années plus tard (« **Durée** »), soit le _____ (« **Date d'expiration** »).

3.2 Reconduction tacite

À l'expiration du terme initial, le Bail se renouvellera automatiquement d'année en année à moins d'un avis écrit à l'effet contraire transmis par une des deux parties au plus tard le 1^{er} avril précédent la date d'expiration.

4.0 LOYER

4.1 Loyer

4.1.1 Le Locataire paiera au Locateur, pendant le terme, le Loyer annuel ci-après convenu plus les taxes applicables, le cas échéant, par versements mensuels, égaux et consécutifs, à l'avance le premier jour de chaque mois, sans aucune retenue, déduction, compensation ou diminution quelle qu'elle soit, pour quelque motif que ce soit, y compris l'inexécution d'une obligation par le Locateur, et ce, à moins d'une autorisation écrite de la part du Locateur.

4.1.2 Pour la première année du bail, soit du _____ au _____, le Loyer annuel est établi à ●\$ plus les taxes applicables, le cas échéant.

4.1.3 Pour les années subséquentes, le Loyer annuel sera cumulativement augmenté le 1^{er} janvier de chaque année d'un pourcentage équivalent au plus élevé des deux montants suivants : (i) 2 % du Loyer annuel payable au cours de l'année de bail précédent l'année alors en cours ; ou (ii) l'augmentation de l'IPC entre 1^{er} janvier de l'année qui précède l'année alors en cours et le 1^{er} janvier de l'année alors en cours.

4.1.4 Pour les fins de cet article, « **IPC** » signifie l'Indice des prix à la consommation « tout indice confondu » établi par Statistique Canada ou tout index en substitution et/ou en remplacement de celui-ci pour la région de Montréal, publié par Statistique Canada ou par toute autre agence gouvernementale fédérale ou provinciale.

4.1.5 Outre le Loyer annuel, le Locataire convient et accepte de payer sans réduction, déduction ou autre compensation de quelque sorte que ce soit, un montant égal à cinq pourcent (5 %) de ses revenus annuels bruts provenant des machines distributrices.

Les sommes exigibles en vertu du présent article seront payables le premier de chaque deux mois à compter du 1^{er} mars de chaque année.

4.1.6 Le Loyer sera payé par chèque fait à l'ordre de la Ville de Westmount et expédié par la poste ou remis en mains propres au Service des finances de la Ville de Westmount.

4.2 Intérêts

Si le Locataire fait défaut de payer, à échéance, le Loyer ou tout autre montant dû aux termes du présent Bail, ces montants porteront intérêts à compter de la date d'exigibilité en ce qui concerne le Loyer et à compter de la date de la demande en ce qui concerne tout autre montant dû, au taux préférentiel de la Banque Royale plus six pour cent (6%) (Le taux d'intérêts établi ci-avant ne devant cependant pas être inférieur à douze pour cent (12%) par an), à compter de la date du défaut

jusqu'au paiement complet des sommes dues, le tout sans préjudice aux autres droits et recours du Locateur.

4.3 Taxe de vente

Le Locataire devra d'autre part payer, lorsque applicable, toute taxe sur les produits et services, toute taxe de vente et toute autre taxe semblable, présentement ou ultérieurement imposées sur ou à l'égard des Loyers, montant dû, ou des Lieux Loués, et ce, quelle que soit la personne ou l'organisme gouvernemental de qui émanent ces taxes.

5.0 AUTRES OBLIGATIONS FINANCIÈRES

5.1 Énergie

Les coûts d'électricité sont pris en charge par le Locateur.

5.2 Taxes Locales

5.2.1 Le Locataire paie toutes les taxes, surtaxes, tarifs et autres qui peuvent lui être imposées par la municipalité ou une commission scolaire en raison de ses activités dans le Centre des loisirs ou de son occupation de celui-ci, le cas échéant.

5.2.2 Si le système de taxation foncière actuellement en vigueur est modifié ou qu'en remplacement ou en plus des Taxes Foncières présentement imposées sur l'Immeuble et le Terrain, une nouvelle taxe, cotisation ou imposition est imposée ou si telle taxe est imposée au Locateur ou sur les revenus découlant de la location de l'Immeuble et du Terrain, l'article 5.2.1 s'appliquera alors à telle nouvelle taxe, cotisation ou imposition.

6.0 UTILISATION DES LIEUX LOUÉS

Le Locateur aura le droit de contraindre le Locataire à cesser de vendre tout article, marchandise ou denrée, de fournir tout service ou d'exercer tout commerce qui, au seul et absolu jugement du Locateur, ne correspond pas à l'occupation et aux usages normaux du Café par le Locataire. Le Locataire devra immédiatement se conformer aux exigences du Locateur.

7.0 ASSURANCE ET INDEMNISATION

7.1 Assurances du Locataire

À compter de la date à laquelle le Locataire prend possession du Café en vue de l'aménager (« **Prise de possession** »), le Locataire doit contracter et maintenir, au nom du Locataire et du Locateur, une ou plusieurs assurances couvrant la responsabilité civile du Locataire à l'égard des lieux loués, leur utilisation et leur occupation par le Locataire et doit fournir au Locateur des attestations de ces assurances. Ces assurances doivent être souscrites auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance de responsabilité civile et couvrir les blessures corporelles, décès ou dommages matériels résultant de chaque sinistre pour un montant jugé raisonnable de temps à autre, mais qui ne doit en aucun cas être inférieur à deux millions de dollars (2 000 000,00 \$). Cette police doit comprendre un avenant par lequel l'assureur renonce à ses droits de subrogation contre le Locateur, ses employés, agents et préposés, et un avenant indiquant que l'assureur donnera un préavis écrit de trente (30) jours au Locateur en cas d'annulation, de non-renouvellement ou de modification importante à la police.

7.2 Preuve d'assurance

Le Locataire doit fournir des copies certifiées des polices d'assurance qu'il maintient en vigueur aux termes du présent article et une preuve satisfaisante du paiement effectif de ces primes avant la prise de possession des Lieux Loués.

Dans le cas où le Locataire omettrait de souscrire aux assurances ou de remettre au Locateur une copie des polices d'assurance, ou la preuve satisfaisante du paiement des primes, le Locateur pourra, sans en donner avis au Locataire et sans préjudice de tous les autres droits ou remède, souscrire aux polices d'assurances et le Locataire s'engage et s'oblige à payer sur demande le coût de ces polices plus des frais d'administration équivalent à quinze pour cent (15 %).

8.0 CESSION ET SOUS-LOCATION

8.1 Cession et Sous-Location

Le Locataire ne peut céder le présent Bail ou sous-louer la totalité ou une partie du Café sans le consentement écrit du Locateur qui ne peut être refusé ou retenu sans motif sérieux.

Dans le cas où le Locataire solliciterait le consentement du Locateur pour une cession ou une sous-location, le Locataire devra expédier sa demande par écrit au Locateur, qui disposera d'une période de quarante-cinq (45) jours pour aviser le Locataire de :

- a) son refus d'accorder son consentement à la cession ou la sous-location proposée et des raisons de son refus; ou
- b) son consentement à la cession ou la sous-location proposée.

8.2 Effet

Le Locataire demeurera avec tout cessionnaire ou sous-locataire solidairement responsable envers le Locateur de l'exécution de toutes les obligations découlant du Bail et de tout renouvellement de celui-ci prévu au Bail, le tout sans bénéfice de division ou de discussion.

9.0 DOMMAGES OU DESTRUCTION DU CENTRE DES LOISIRS

Si le Centre des loisirs est détruit ou endommagé par un incendie ou par tout autre sinistre et

- a) si le Locateur est d'avis que les dommages ou la destruction sont tels que les lieux sont devenus totalement inutilisables ou qu'il est impossible ou dangereux de les utiliser et qu'il est également d'avis (lequel avis doit être communiqué par écrit au Locataire dans les trente (30) jours suivant les dommages ou la destruction) que les dommages ne peuvent être réparés avec diligence raisonnable dans les cent quatre-vingt (180) jours suivant le sinistre, l'une ou l'autre partie pourra, dans les cinq (5) jours suivant la remise de cet avis, résilier le Bail par avis écrit à cet effet, auquel cas le Bail prendra fin le jour de la destruction ou des dommages, et le Loyer et toutes les autres sommes que le Locataire est tenu de payer en vertu du présent Bail seront alors calculés et intégralement payés jusqu'au jour de la destruction ou des dommages, chaque partie n'ayant aucun recours ou réclamation de quelque nature que ce soit, l'une envers l'autre en raison de la résiliation de Bail. Au cas où ni le Locateur ni le Locataire ne résilierait le Bail, le Loyer et les autres sommes que le Locataire est tenu de payer seront suspendus à compter du jour des dommages jusqu'à celui où les lieux auront été réparés de manière à en permettre l'occupation par le Locataire ;
- b) si les dommages sont tels que les lieux sont totalement inutilisables ou s'il est impossible ou dangereux de les utiliser et que le Locateur est d'avis (lequel avis doit être communiqué par écrit au Locataire dans les trente (30) jours suivant les dommages) que les dommages peuvent être réparés avec une diligence raisonnable dans les cent quatre-vingt (180) jours suivant le sinistre, le Loyer et les autres sommes que le Locataire est tenu de payer seront alors suspendus à compter du jour des dommages jusqu'à

celui où les lieux auront été réparés de manière à en permettre l'occupation par le Locataire;

- c) Cependant la reconstruction qui pourrait être effectuée par le Locateur sera limitée à la bâtisse en général et à tout travail pour lequel le Locateur est responsable.

Le Locataire s'engage et consent à réparer et remplacer avec célérité et à ses frais, les modifications, améliorations locatives, additions, équipements et accessoires qu'il a installés dans les lieux loués.

10.0 NON-RESPONSABILITÉ DU LOCATEUR

Le Locateur ne sera responsable d'aucun dommage matériel ou corporel survenu dans le Centre des loisirs ou sur le Terrain, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, sauf si sa faute lourde ou sa négligence grossière en est la cause directe. Le Locateur ne sera responsable d'aucun dommage matériel ou corporel survenu dans le Centre des loisirs ou sur le Terrain à quelque moment que ce soit et le Locataire n'aura droit non plus à aucune diminution ou aucun sursis de paiement du Loyer ni n'aura de recours contre le Locateur en cas d'interruption partielle ou totale des services ou en cas de dommages causés par le ralentissement ou l'arrêt du chauffage, de la climatisation, de l'électricité pour l'éclairage ou le fonctionnement des machines, de l'eau, de la plomberie, des égouts, des ascenseurs ou de tout autre service, ni en cas de dommages ou désagréments résultant de la pénétration ou de la présence d'eau, de neige ou de glace sur le toit, les puits de lumière, les trappes, les fenêtres ou autrement, ou d'une défektivité ou rupture quelconque de tuyaux, réservoirs, meubles à demeure ou autres dispositifs causant la fuite, l'infiltration ou l'écoulement de vapeur, d'eau, de neige, de fumée ou de gaz dans le Centre des loisirs, ni en cas de dommages ou désagréments résultant de l'état ou de l'agencement des fils électriques ou autres, ou causés par tout acte, omission ou négligence de colocataires ou autres occupants du Centre des loisirs ou des propriétaires ou occupants de propriétés adjacentes ou contiguës, ou attribuables à l'exécution de grosses réparations, de modifications, d'améliorations ou de transformations de la structure du Centre des loisirs ou de toute chose ou tout service à l'intérieur, à l'extérieur ou contigu au Centre des loisirs, pourvu que ces travaux soient faits avec une diligence raisonnable si cette condition, ce dommage, cet événement ou cette interruption de services n'est pas directement attribuable au Locateur. De plus, le Locataire s'engage à prendre le fait et cause du Locateur contre toute réclamation dirigée contre ce dernier par qui que ce soit à la suite de tels dommages et à l'indemniser contre toute condamnation qui pourrait intervenir contre lui en capital, intérêts et frais. Nonobstant les dispositions précédentes, la responsabilité du Locateur, le cas échéant, ne s'étendra qu'à l'ameublement, aux meubles et aux fixtures ordinaires du Café et aux machines distributrices. Elle ne s'étendra en aucun cas à des dommages indirects ou à des valeurs, espèces, documents, calculateurs électriques ou électroniques, ordinateurs, caisses enregistreuses ou à d'autres machines ou équipements semblables.

11.0 LOIS ET RÈGLEMENTS

11.1 Respect des lois

Le Locataire respectera l'ensemble des lois, règles, ordonnances, ordres et règlements en vigueur de la municipalité, des gouvernements provincial et fédéral et de chacun de leurs services, commissions ou agences, s'il y a lieu, et de toute autre autorité gouvernementale ayant compétence vis-à-vis du Centre des loisirs, de son occupation par le Locataire ou de la conduite de ses affaires dans celui-ci et le Locataire devra se conformer à leurs exigences, à ses frais et sans délai. Le Locataire, de plus, renonce à toute réclamation pour réduction du Loyer ou pour tout dommage qu'il pourrait subir en raison de l'application au Locataire de telles dispositions législatives ou réglementaires.

Le Locataire doit, à tout moment sans délai et à ses propres frais, se conformer à toutes les demandes, conditions, décisions et règlements du Groupement technique des assureurs, de l'Association canadienne du feu (ou de leurs

successeurs) ou à n'importe quelle autre organisation canadienne ou québécoise ayant des fonctions semblables ou de n'importe quel assureur, en ce qui concerne le Centre des loisirs ou plus particulièrement le Café et qui pourraient lui être adressés.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le Locataire effectuera tout changement ou modification dans le Café ou dans l'exploitation de son commerce ou dans son utilisation du Café que pourraient exiger les autorités mentionnées ci-dessus et, avant d'effectuer de tels changements ou modifications, en remettra au Locateur les plans et devis pour approbation écrite de sa part.

Si le Locataire n'effectue pas dans les délais impartis les changements ou modifications exigés par les autorités compétentes, le Locateur, après avis écrit au Locataire lui enjoignant de faire les travaux requis dans un délai raisonnable, pourra les effectuer et le Locataire s'engage et s'oblige à payer sur demande à titre de Loyer Additionnel le coût de ces travaux au Locateur plus des frais d'administration équivalent à quinze pour cent (15 %).

11.2 Indemnisation du Locateur

Le Locataire s'engage et s'oblige à exonérer et à indemniser le Locateur de toute amende ou pénalité quelconque résultant d'une condamnation suite à toute inculpation pour violation à des lois, ordonnances ou règlements en vigueur par le Locataire, ses employés, ses préposés ou mandataires. Le Locataire convient également d'exonérer et d'indemniser le Locateur de tout dommage ou de toute dépense résultant de tout défaut du Locataire de se conformer à l'une ou l'autre des exigences et des dispositions du Bail, et ledit Locataire s'engage et s'oblige à lui rembourser également toutes les dépenses, y compris les honoraires judiciaires et extrajudiciaires de ses conseillers juridiques plus des frais d'administration équivalent à quinze pour cent (15 %), que le Locateur aura engagés afin de faire valoir ses droits et recours.

De plus, le Locataire s'engage à exonérer et à indemniser le Locateur de tout dommage, matériel ou corporel, subi par toute personne et de tous frais résultant de tout accident ou autre évènement survenu dans le Café ou, plus généralement, dans le Centre des loisirs, sauf si la faute lourde ou la négligence grossière du Locateur en est la cause directe.

11.3 Environnement

Le Locataire déclare, reconnaît et convient :

- a) que toutes les activités menées dans les Lieux Loués par le Locataire seront menées en conformité avec toutes les lois et règlements en vigueur relatives à l'environnement;
- b) que tous les biens et équipements installés dans les Lieux Loués par le Locataire sont exempts et demeureront exempts de tout contaminant et ne causeront aucun dommage à l'environnement;
- c) que les opérations de l'entreprise et/ou du commerce du Locataire ne font ou ne feront l'objet de plainte ou d'enquête relative à des problèmes avec l'environnement.
- d) que le Locataire s'engage et s'oblige à informer immédiatement le Locateur de tout problème qui pourrait survenir dans les Lieux Loués relatifs à l'environnement;
- e) que le Locataire remettra au Locateur une copie de tout avis, règlement, permis, demande, rapport, plainte, avis de défaut ou de contravention et toutes autres communications qu'il pourrait recevoir de tout gouvernement ou autre autorité compétente qui sont reliés à l'environnement;

Le Locataire s'engage et s'oblige à indemniser le Locateur de tous les dommages, dépenses, honoraires et pertes que le Locateur pourra encourir, y compris toutes condamnations, civiles ou criminelles, qui pourraient intervenir contre le Locateur suite à des plaintes, enquêtes ou autres démarches concernant des actes ou des omissions commises par le Locataire ou ses représentants relatifs à l'environnement.

12.0 RENONCIATION

12.1 Renonciation ou modification

Toute renonciation ou modification aux termes et conditions du Bail doivent être effectuées par écrit, sous réserve du droit du Locateur d'établir des règles et règlements, tel que cela est stipulé aux présentes et sans préjudice de ce droit.

12.2 Manquement du Locateur à ne pas exiger le respect d'une condition.

Le manquement du Locateur à insister pour que le Locataire se conforme à quelque disposition ou condition du Bail ou son défaut de se prévaloir de tout droit qui lui est accordé en vertu des présentes ne constitue pas une renonciation à telle disposition, condition ou droit en vertu de ce Bail, ni un abandon de ceux-ci, lesquels conservent toujours toute leur force et effet.

12.3 Acceptation du paiement du Loyer fait par une autre personne que le Locataire

L'acceptation du paiement du Loyer fait par toute personne autre que le Locataire ne constituera pas une reconnaissance de droits autres que ceux qui ont été consentis aux termes des présentes, ni une renonciation à aucun des droits du Locateur, ni une admission que cette personne est censée être un sous-locataire ou un cessionnaire du présent bail, peu importe que le Locataire le prétende ou non.

12.4 Acceptation du paiement du Loyer de l'occupant des lieux loués

Le Locateur peut, à tout moment et sans renoncer à l'un quelconque de ses droits en vertu de ce Bail, accepter le paiement du Loyer de toute personne ou compagnie qui occupe les Lieux Loués.

13.0 EXPIRATION DU BAIL

Le Locataire s'engage et s'oblige, à l'expiration du présent Bail ou dans les cas où il y serait autrement mis fin avant terme pour quelque raison que ce soit, à remettre immédiatement au Locateur les Lieux Loués en bon état et condition, ainsi que tout l'équipement fourni par le Locateur tel que décrit à l'annexe B y compris les constructions, et améliorations locatives qui ont été apportées pendant toute la Durée du Bail ou de tout renouvellement de celui-ci.

Si le Locataire ne respecte pas cet engagement, le Locateur peut nettoyer et réparer les lieux et le Locataire s'engage et s'oblige à rembourser au Locateur tous les coûts relatifs à la remise en état des lieux plus des frais d'administration de quinze pour cent (15 %). Aucun avis préalable au Locataire n'est nécessaire avant d'effectuer le nettoyage et les réparations nécessaires à la remise en état des lieux.

Nonobstant ce qui précède, à l'expiration du présent Bail ou dans tout autre cas où il y serait autrement mis fin au Bail avant terme pour quelque raison que ce soit, le Locataire s'engage et s'oblige, sur demande du Locateur, d'enlever toutes les constructions et les améliorations locatives faites dans le Café (excepté les constructions et améliorations locatives que le Locateur permet au Locataire de laisser dans le Café) et le Locataire devra remettre le Café dans son état original, sujet à la dépréciation et à l'usure normal. Si le Locataire n'est pas obligé d'enlever l'ensemble ou une partie des constructions et améliorations locatives, le Locateur les gardera sans aucune indemnité ni compensation au Locataire.

Le Locataire s'engage et s'oblige à l'expiration du présent Bail ou dans tout autre cas où il y serait autrement mis fin avant terme pour quelque raison que ce soit, de remettre au

Locateur toutes les clés du Café et du Centre des loisirs et de laisser le Café exempt de tous effets mobiliers qui appartiennent au Locataire ou qui ont été placés dans le Café par le Locataire. Il devra également enlever les machines distributrices qu'il a installées dans le Centre des loisirs à l'endroit permis. Le Locataire s'engage et s'oblige à réparer tout dommage causé par l'enlèvement desdits effets mobiliers.

14.0 AVIS

14.1 Tout avis devant être donné en vertu des présentes sera considéré légalement donné, s'il est personnellement remis au destinataire ou envoyé par courrier recommandé ou transmis par voie électronique, aux adresses suivantes:

14.1.1 Dans le cas d'un avis au Locateur, comme suit:

VILLE DE WESTMOUNT
4333, rue Sherbrooke Ouest
Westmount (Québec)
H3Z 1E2

À l'attention de M. Sean Michael Deegan, Directeur général.
Téléphone : (514) 989-5263 Télécopieur: (514) 989-5270
Courriel : mdeegan@westmount.org

14.1.2 Dans le cas d'un avis au Locataire, comme suit:

●

À l'attention du : ●

Téléphone : ●

Télécopieur: ●

Courriel: ●

Ou à tout autre endroit que l'une ou l'autre des parties aura fait connaître à l'autre partie par avis écrit donné de la façon prévue ci-dessus.

14.2 Tout avis expédié par la poste sera considéré comme prenant effet le troisième (3^e) jour ouvrable après la date de sa mise à la poste. Si le jour suivant le jour de sa transmission est un jour non ouvrable, l'avis sera présumé avoir été donné et reçu le jour ouvrable suivant. Tout expéditeur d'un avis aux termes des présentes dispositions doit être en mesure de prouver la réception de son avis par le destinataire.

15.0 DÉFAUT

15.1 Le Locataire enfreint les dispositions de ce Bail et il encourt les pénalités stipulées au présent article, en sus des pénalités prévues par les lois en vigueur :

15.1.1 S'il fait défaut de payer tout Loyer au plus tard le 5^e jour de chaque mois, à l'exception du premier mois de Loyer qui sera dû le 1^{er} jour de terme spécifié au Bail;

15.1.2 S'il fait défaut de payer dans les cinq (5) jours de la demande tout autre montant qui pourrait être exigible aux termes du présent Bail;

15.1.3 Si pendant la Durée du Bail, les biens ou les effets mobiliers situés dans le Café sont sensiblement affectés par l'action ou l'omission du Locataire de façon à diminuer toute garantie pouvant exister en faveur du Locateur;

15.1.4 Si un bref d'exécution est émis contre les biens du Locataire se trouvant dans le Café;

15.1.5 S'il devient insolvable, fait une cession générale de ses biens en faveur de ses créanciers, fait faillite ou liquide ses affaires, ou se prévaut de

toute loi concernant l'insolvabilité ou la faillite, y compris la *Loi sur les arrangements avec les créanciers* ou si un séquestre ou un syndic est nommé pour gérer, administrer ou liquider les biens du Locataire ou une partie de ceux-ci;

- 15.1.6 Si une demande, une requête, un certificat ou une ordonnance est fait ou est accordé pour la liquidation ou la dissolution des biens du Locataire, que celle-ci soit volontaire ou non et que le Locataire ne la conteste pas;
- 15.1.7 Si les Lieux Loués deviennent vacants n'importe quand pendant la Durée du Bail en raison de leur abandon par le Locataire ou à la suite de son expulsion par procédure judiciaire pour non-paiement de Loyer, violation d'un engagement ou pour toute autre cause;
- 15.1.8 Si, dans les cinq (5) jours suivant l'avis écrit du Locateur, le Locataire omet de remédier ou dans le cas où il est impossible de remédier dans un tel délai de cinq (5) jours, omet de commencer à remédier à tout manquement d'observation ou d'exécution de l'un ou l'autre des engagements, dispositions, stipulations et conditions non monétaires contenus dans le présent Bail ou si le Locataire ou un de ses agents falsifie un relevé devant être fourni au Locateur;
- 15.1.9 Si une police d'assurance couvrant l'Immeuble, le Locateur ou les locataires de l'Immeuble est annulée ou menacée d'annulation en raison de l'utilisation et de l'occupation des Lieux Loués ou d'une partie de ces Lieux Loués par le Locataire;
- 15.1.10 Si le Locataire fait défaut de respecter les dispositions concernant la cession ou la sous-location du présent Bail;
- 15.1.11 Si le Locataire omet d'emménager dans les Lieux Loués ou d'en prendre possession et d'y installer ses bureaux et/ou commerce comme l'exige le présent Bail;
- 15.1.12 Si une ou des priorités ou hypothèques sont inscrites contre le Café, le Centre des loisirs ou le Terrain en raison de tout acte ou de toute omission de la part du Locataire;
- 15.1.13 Si, à tout moment pendant la Durée du Bail, le Locataire ou toute autre personne retire ou tente de retirer du Café, sans le consentement écrit du Locateur, l'un quelconque des biens meubles du Locataire, sauf pendant le cours ordinaire de ses activités ou pendant des travaux de remplacement ou de rénovation;
- 15.1.14 Si le Café est utilisé par toute autre personne ou à des fins autres que celles qui sont prévues dans le présent Bail sans le consentement écrit du Locateur;
- 15.1.15 Si le Locataire fait défaut de respecter ou contrevient de quelque façon que ce soit à quelque engagement ou obligation qu'il a contracté aux termes du présent Bail et qu'il n'y a pas remédié dans un délai de cinq (5) jours de la date de réception d'un avis de contravention de la part du Locateur.

15.2 Biens abandonnés

Si le Locataire laisse dans le Centre des loisirs ou près de celui-ci des biens meubles ou des accessoires pendant plus de cinq (5) jours après avoir abandonné ou évacué le Café ou avoir remis les clés du Café et du Centre des loisirs au Locateur, ce dernier devient *ipso facto*, sans qu'il lui soit nécessaire d'en donner avis, le propriétaire de ces biens meubles et de ces accessoires, et le Locataire ne peut réclamer de dommages-intérêts, contractuels ou extracontractuels, ni faire aucune autre réclamation à ce sujet ; en outre, le Locataire doit tenir le Locateur

indemne, l'indemniser et prendre son fait et cause contre toute réclamation ou poursuite faite par toute personne à cet égard.

15.3 Droit du Locateur de mettre fin au Bail

Advenant tout cas de défaut au terme du présent article, le Locateur aura le droit, sans préjudice à tout autre droit ou recours pouvant découler du présent Bail ou de la Loi, et sur simple avis écrit au Locataire, mettre immédiatement fin au Bail. Dans un tel cas, le Locataire s'engage et s'oblige expressément par les présentes à quitter et abandonner les Lieux Loués et à en remettre la possession au Locateur. Si le Locataire fait défaut de ce faire, les représentants du Locateur pourront alors entrer dans les Lieux Loués et expulser le Locataire et toute autre personne pouvant s'y trouver sans droit. Tous les biens se trouvant alors dans les Lieux Loués pourront être enlevés et entreposés dans un endroit public ou ailleurs aux frais du Locataire, le tout sans avis et sans recours à des poursuites judiciaires, et sans que le Locateur ne puisse être tenu responsable d'être entré sans permission et/ou des pertes ou dommages pouvant en résulter.

15.4 Montant dû au Locateur

Dans tous les cas où il serait mis fin au Bail suite à un défaut du Locataire aux termes du présent article ledit Locataire s'engage et s'oblige à payer au Locateur :

15.4.1 Le Loyer du mois en cours et des six (6) mois suivants.

15.4.2 À l'expiration de la période de six (6) mois mentionné au paragraphe qui précède et advenant le cas où le Locateur n'aurait pas encore reloué les Lieux, le Loyer et ce, jusqu'à ce que le Locateur ait effectivement reloué les Lieux ou jusqu'à la date où le Bail du Locataire aurait effectivement expiré.

16.0 **DISPOSITIONS DIVERSES**

16.1 Ayants droit

Ce Bail liera les successeurs et ayants droit du Locateur ainsi que ceux du Locataire.

16.2 Publication

Le présent Bail ne peut être publié que par sommaire seulement. Une ébauche du sommaire du Bail doit être soumise au Locateur pour son approbation. L'approbation ne doit pas être déraisonnablement retenue. Le Locataire assumera seul les coûts de la publication du sommaire du Bail et il fournira à ses frais au Locateur une copie dudit sommaire tel que publié.

De plus, le Locataire s'engage et s'oblige à ses frais à faire radier tous les droits résultant de l'inscription au Registre foncier dudit sommaire et ce, dans les trente (30) jours de l'expiration du terme du Bail ou dans tous les cas où il y serait autrement mis fin avant terme.

16.3 Solidarité

Si plus d'une personne signe le présent Bail comme Locataire, chacune d'entre elles sera solidairement responsable envers le Locateur du paiement du Loyer ainsi que de l'accomplissement et du respect des conditions du présent Bail, le tout sans bénéfice de division ou de discussion.

16.4 Commission de courtage

Aucun agent n'est intervenu dans cette transaction.

16.5 Lois applicables

Le Bail devra être interprété selon les lois de la province de Québec.

17.0 ANNEXES

Le Locataire et le Locateur conviennent que les annexes « A », « B », « C » et « D » ci-jointes font partie intégrante du Bail comme si elles y étaient énoncées au long.

EN FOI DE QUOI, LE LOCATEUR A SIGNÉ LE PRÉSENT BAIL à Westmount, ce _____ jour du mois _____.

Ville de Westmount

LOCATEUR

Témoins

Par : M. Peter F. Trent
Maire

Par : Me Nicole Dobbie
Greffière adjointe

EN FOI DE QUOI, LE LOCATAIRE A SIGNÉ LE PRÉSENT BAIL à Westmount, ce _____ jour du mois _____.

●
LOCATAIRE

Témoins

Par : ●
Président

Témoins

Par : ●
Secrétaire

ANNEXE «A»
PLANS DU CAFÉ

Projet

ANNEXE «B»

CAFÉ
ÉTAT DES LIEUX

Projet

CAFÉ ÉTAT DES LIEUX

DESCRIPTION GÉNÉRALE

Le Café a une superficie d'environ 85 mètres carrés. Elle se retrouve au niveau mezzanine du Centre des loisirs de Westmount.

FINITIONS DU CAFÉ

- Cloisons de blocs de béton peintes
- Plafond de gypse
- Revêtement de plancher souple

TERRASSE DU CAFÉ

- Une placette extérieure est aménagée en bordure du café. Elle est entourée par un massif arbustif.

FINITIONS DU HALL

- Cloisons de blocs de béton peintes
- Plafond de gypse
- Revêtement de plancher souple

MÉCANIQUE

I. Éclairage

Des appareils d'éclairage efficaces se retrouvent dans l'ensemble du Centre des loisirs de Westmount. Ce sont des appareils de type halogénures métallique de 1000 Watts (« HiLo »).

II. Chauffage/ Ventilation / Climatisation

De façon générale, l'ensemble des espaces du Centre des loisirs de Westmount sont chauffés et climatisés via des thermopompes eau-air installés dans les plafonds.

III. Protection incendie

Le Centre des loisirs est protégé par des extincteurs automatiques sous eau selon les codes NFPA 13 et NFPA 14.

IV. Électricité

Le Café est muni des panneaux 120/208 volts pour alimenter les charges diverses.

V. Sécurité au Centre des loisirs de Westmount

- Contrôle d'accès et caméras de surveillance
- Porte coulissante au Café

ÉQUIPEMENTS

L'ensemble des électroménagers ci-dessous mentionnés, ont été acquis en 2015 par le Locateur, afin d'aménager le Café pour sa location.

- Four à micro-ondes à usage commercial, Panasonic.
- Réfrigérateur, Beverage-air, séries horizon.
- Congélateur, Beverage-air, séries horizon.
- Comptoir standard pour la préparation des aliments.
- Réfrigérateur encastrable sous le comptoir, Delfield.
- Congélateur-coffre, Beverage-air
- Présentoir réfrigéré, Vollrath.
- Lave-vaisselle à forte capacité, Fagor.

ANNEXE «C»

RÉSOLUTION DU CONSEIL MUNICIPAL

VILLE DE WESTMOUNT

Projet

ANNEXE «D»

RÉSOLUTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU LOCATAIRE

Projet