

CODE : ND 0252

No 8202

Le 18 août 1995

BAIL

par

TENNIS CANADA -  
STADE JARRY

en faveur de

VILLE DE MONTRÉAL

5e copie

Publié à Montréal

Le 2-07-95

No 4806823

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-QUINZE,  
le dix-huitième jour du mois d'août.

Devant Me Yvon DELORME, notaire à Montréal,  
province de Québec, Canada.

C O M P A R A I S S E N T :

TENNIS CANADA - STADE JARRY, personne morale légalement constituée suivant la Partie II de la Loi sur les corporations canadiennes par lettres patentes en date du quatorze décembre mil neuf cent quatre-vingt-quatorze (1994), ayant son siège au numéro 5253, avenue du Parc, bureau 610, à Montréal, province de Québec, H2V 4P2, agissant et représentée aux présentes par Jacqueline BOUTET, sa vice-présidente, et Richard LEGENDRE, son directeur général,

-----  
dûment autorisé aux termes d'une résolution du Conseil d'administration adoptée à son assemblée du dix juin mil neuf cent quatre-vingt-quinze (1995) --  
-----, copie certifiée de ladite résolution demeurant annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant et le notaire soussigné,  
ci-après nommée le "Locateur"

LEQUEL, par les présentes, donne à loyer pour un terme commençant le premier septembre mil neuf cent quatre-vingt-seize (1996) et se terminant le trente et un juillet deux mille quinze (2015),

À :

YD/pl (13-06-95)

VILLE DE MONTRÉAL, personne morale de droit public constituée en vertu de la Charte de la Ville de Montréal, (1959-60), chapitre 102 des Statuts de Québec, dont l'adresse principale est au numéro 275, rue Notre-Dame Est, à Montréal, province de Québec, H2Y 1C6, agissant et représentée par son greffier, monsieur Léon LABERGE, -----  
 dûment autorisé aux fins des présentes en vertu des résolutions suivantes :

a) la résolution numéro CO95 00212, adoptée par le Conseil municipal à sa séance du trente et un janvier mil neuf cent quatre-vingt-quinze (1995), copie certifiée de cette résolution demeurant annexée à l'original de la minute numéro 8160 du notaire instrumentant soussigné,

b) la résolution numéro CO95 01404 , adoptée par le Conseil municipal à sa séance du vingt juin mil neuf cent quatre-vingt-quinze (1995), ----- copie certifiée de cette résolution demeurant annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant et le notaire soussigné,

ci-après nommée le "Locataire"

à ce présent et acceptant :

Les lieux suivants, ci-après appelés les "lieux loués", savoir :

DÉSIGNATION

1) Des locaux d'une superficie utilisable de cent quatre-vingt-dix mètres carrés (190 m<sup>2</sup>) qui se-

ront situés à l'étage du centre de tennis intérieur Jarry, côté sud-ouest tels que définis et montrés dans le document intitulé "Cahier des charges sur les exigences de la Ville de Montréal concernant le louage des espaces administratifs de la Ville de Montréal" ci-joint comme "Annexe 1" après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par les parties aux présentes et le notaire soussigné, lequel centre de tennis est sis au nord-ouest de la rue Faillon et au sud-ouest du boulevard Saint-Laurent, à Montréal, province de Québec.

2) Des locaux d'une superficie utilisable de trois cent vingt-cinq mètres carrés (325 m<sup>2</sup>) qui seront situés à l'intérieur de la partie rénovée du Stade Jarry tels que définis et montrés dans le document intitulé "Cahier des charges sur les exigences de la Ville de Montréal concernant le louage des espaces pour l'entretien du parc de la Ville de Montréal" ci-joint comme "Annexe 2" après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par les parties aux présentes et le notaire soussigné, lequel Stade Jarry est sis au nord-ouest de la rue Faillon et au sud-ouest du boulevard Saint-Laurent, à Montréal, province de Québec.

Le Locateur accorde de plus, par les présentes, au Locataire l'utilisation exclusive de vingt-cinq pour cent (25%) du temps d'utilisation des

courts de tennis lui appartenant, le tout tel que prévu dans la Convention Stade Jarry entre le Locataire et le Locateur laquelle continuera de s'appliquer en ce qui a trait aux conditions relatives à l'utilisation des courts de tennis.

Nonobstant la date ci-devant mentionnée pour le début du présent bail, il est convenu que:

- le Locataire pourra utiliser gratuitement, durant les mois d'août et de septembre mil neuf cent quatre-vingt-quinze (1995), les terrains de soccer et le terrain de balle numéro 8;
- les terrains de soccer devront demeurer accessibles jusqu'au premier octobre mil neuf cent quatre-vingt-quinze (1995);
- l'alimentation électrique du parc Jarry devra être maintenue en tout temps pour l'ensemble des équipements y existant.

Le Locataire s'engage à 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 et intervenir dans toutes actions intentées contre le Locateur résultant de l'utilisation par le Locataire de ces terrains de soccer et du terrain de balle numéro 8. \_\_\_\_\_

1.0 OBLIGATIONS DU LOCATEUR

Outre les obligations auxquelles il est tenu en vertu du Code civil du Québec, dans la mesure où celles-ci ne sont pas modifiées par les présentes, le Locateur s'engage, à ses frais, mais sous réserve des obligations prises par le Locataire quant au remboursement de certains frais en tout ou en partie aux termes des présentes, à :

1.1 Donner libre accès aux lieux loués aux employés du Locataire ainsi qu'aux personnes autorisées par le Locataire ou les occupants des lieux loués, en tout temps pendant la durée du présent bail.

1.2 Aménager les espaces administratifs loués d'une superficie utilisable de cent quatre-vingt-dix mètres carrés (190 m<sup>2</sup>) selon ledit cahier des charges ci-joint comme "Annexe 1".

1.3 Aménager les espaces loués pour les employés d'entretien du parc Jarry d'une superficie utilisable de trois cent vingt-cinq mètres carrés (325 m<sup>2</sup>) selon ledit cahier des charges ci-joint comme "Annexe 2".

1.4 Maintenir et tenir, en tout temps au cours du présent bail, les lieux loués et leurs améliorations et modifications en bon état et propres à l'occupation et il devra, dès qu'il en sera requis, remé-

dier à tout défaut et procéder aux réparations, le tout conformément aux dispositions contenues dans les Annexes 1 et 2.

1.5 a) Fournir l'électricité nécessaire à l'utilisation desdits lieux loués, selon les besoins du Locataire, et à l'utilisation des installations du parc Jarry qui sont la propriété du Locataire.

b) Les coûts et frais d'électricité du parc Jarry seront entièrement assumés par le Locataire. S'il n'y a pas de compteur distinct pour l'électricité du parc Jarry, le Locataire sera facturé, sans frais de gestion, par le Locateur au taux préférentiel dont la Ville pourra alors, le cas échéant, bénéficier dans ses parcs, tout excédant facturé au Locateur devant faire partie des frais d'exploitation. S'il y a un compteur distinct, le Locataire verra à acquitter la totalité de la facture au taux inscrit.

1.6 Sans être une liste exhaustive et complète, les frais d'exploitation énumérés ci-après seront assumés et payés par le Locateur, mais remboursés par le Locataire au Locateur, conformément aux conditions prévues à l'article 2.3 de la clause "OBLIGATIONS DU LOCATAIRE" :

- entretien
- vérification

- réparations
- sécurité
- personnel
- réserve de remplacement
- énergie
- taxes municipales et scolaires
- assurances

TAXES  
Fournitures

Outre les frais d'exploitation ci-dessus mentionnés, le Locataire paiera au Locateur dix pour cent (10%) à titre de frais de gestion sur les variations des frais d'exploitation sur l'année antérieure tels que calculés selon l'article 2.3.2, à l'exception de la taxe sur les produits et services (T.P.S.) et de la taxe de vente du Québec (T.V.Q.).

1.7 Permettre au Locataire, sous réserve des besoins du Locateur, d'utiliser le stade tant pour lui-même que pour le prêter à des organismes à but non lucratif, partenaires du Locataire qui, n'ayant pas les moyens d'en défrayer les coûts, l'utiliserait pour des fins charitables en ne payant que les frais raisonnables reliés à la tenue de telle activité.

1.8 Voir à ce que l'utilisation du stade pour des activités autres que celles reliées aux activités "tennistiques" n'entraîne aucune augmentation de loyer pour le Locataire tant au niveau du loyer brut que sa participation à l'augmentation des frais d'ex-

exploitation.

1.9 Construire, à ses frais, pour les usagers d'activités sportives du parc Jarry, un pavillon de parc d'une valeur maximale de CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (150 000,00 \$), incluant toutes les taxes, conçu selon le cahier des charges pour "La construction du pavillon du parc" ci-joint comme "Annexe 3" après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par les parties aux présentes et le notaire soussigné, sur les fondations érigées par le Locataire à ses frais, pour lequel le Locataire devra fournir les services publics tels que l'aqueduc, les installations électriques, etc. À la fin de la construction, le Locateur devra remettre au Locataire toute la documentation relative à cette construction comprenant les plans et les addenda.

1.9.1 Le Locateur devra obtenir l'approbation du Locataire pour les plans et devis préparés conformément à l'Annexe 3. Le Locateur fera parvenir au Locataire, advenant que les prix soumis pour la construction du pavillon du parc dépassent ladite somme de CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (150 000,00 \$), une copie de tous les documents soumis par l'entrepreneur.

1.9.2 Advenant que les prix soumis pour la construction du pavillon du parc dépassent ladite

somme de CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (150 000,00 \$), le Locataire pourra, à son entière discrétion (i) soit accepter par écrit que le pavillon du parc soit construit avec ou sans modification auquel cas le coût additionnel, sans frais de gestion, sera payé par le Locataire à titre de loyer additionnel, (ii) soit exiger du Locateur un crédit immédiat de CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (150 000,00 \$) sur le loyer à payer, et dans ce dernier cas, le Locateur sera libéré de cette obligation de construire ce pavillon de parc et conservera pour lui les plans et devis s'y rapportant.

1.9.3 Ce pavillon de parc devra être prêt pour utilisation au plus tard le premier mai mil neuf cent quatre-vingt-seize (1996).

Toutefois, si la construction ne se faisait qu'en septembre mil neuf cent quatre-vingt-seize (1996), le Locateur s'engage à installer temporairement, à ses frais, une roulotte de soixante pieds (60 pi) de longueur sur le site du pavillon de parc du premier mai mil neuf cent quatre-vingt-seize au trente septembre mil neuf cent quatre-vingt-seize (1996), date limite à laquelle le pavillon devra être prêt.

1.10 N'utiliser la réserve de remplacement mentionnée à l'article 1.6 ci-devant dans les frais

d'exploitation que pour les travaux d'entretien majeurs, c'est-à-dire les travaux de remise à neuf (rénovation) ou de remplacement d'un système (un ensemble fonctionnel d'éléments répondant à une même utilité), dont la dépense est importante et habituellement capitalisable.

Cette réserve est de SOIXANTE MILLE DOLLARS (60 000,00 \$) par année et est indexée annuellement, tel que mentionné à l'article 2.3.2 ci-après.

## 2.0 OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Outre les obligations auxquelles il est tenu en vertu du Code civil du Québec, le Locataire s'engage :

2.1 À payer le coût du présent bail, de sa publication et d'une copie pour le Locateur.

2.2 À prendre à sa charge les taxes d'eau, d'affaires et la surtaxe afférentes aux lieux loués, ainsi que la taxe sur les produits et services (T.P.S.) et la taxe de vente du Québec (T.V.Q.) ou toute autre taxe pouvant être imposée au Locataire ou au Locateur en rapport avec l'utilisation des lieux loués par le Locataire;

2.2.1 il est entendu que toute dépense de surtaxe attribuée au Locataire sera égale au montant

mentionné à l'annexe au rôle émanant de la Communauté urbaine de Montréal pour le local occupé par le Locataire.

2.3 Loyer

2.3.1 À payer au Locateur, pendant toute la durée du présent bail, un loyer annuel de SEPT CENT DOUZE MILLE TROIS CENT SEPT DOLLARS ----- (712 307,00 \$), payable en douze (12) versements mensuels, égaux et consécutifs payables le premier jour de chaque mois à compter de la date d'occupation, laquelle est prévue pour le premier septembre mil neuf cent quatre-vingt-seize (1996); le premier versement du loyer sera ajusté en conséquence.

Ce loyer sera ajusté annuellement selon les dispositions des articles 2.3.2 et 2.3.3 des présentes.

2.3.2 L'ensemble des frais d'exploitation comprenant l'entretien, la vérification, les réparations, la sécurité, le personnel et la réserve de remplacement a été estimé pour la première année du présent bail à un montant de QUATRE CENT DEUX MILLE SEPT CENT SOIXANTE-QUINZE DOLLARS (402 775,00 \$). Ce montant sera ajusté annuellement, à la date d'anniversaire du présent bail, selon la variation, pour l'année écoulée, de l'indice des prix à la consommation - "tous les éléments" - pour la région de Montréal publié par Statistique Canada.

Quant aux frais d'exploitation comprenant l'énergie, les taxes (municipales et scolaires) et les assurances qui ont été estimés pour la première année du présent bail à un montant de UN MILLION QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX-HUIT DOLLARS (1 096 378,00 \$), ils seront ajustés annuellement à la date d'anniversaire du présent bail en fonction du coût réel de ces frais payé par le Locateur pour l'année écoulée, pièces justificatives à l'appui. Le montant de variation ainsi obtenu suite à cet ajustement sera, selon le cas, soit payé par le Locataire au Locateur, soit crédité au Locataire par le Locateur sur le prochain versement de loyer à venir et le ou les suivants, si nécessaire le cas échéant, et ce, jusqu'à parfaite compensation.

2.3.3 La quote-part du Locataire dans les ajustements annuels des frais d'exploitation mentionnés à l'article 2.3.2 est de soixante-quinze pour cent (75%), sauf pour les frais d'énergie pour les installations électriques du parc Jarry, lesquels seront payables en entier par le Locataire.

2.4 À voir, à ses frais, mais avec l'équipement motorisé seulement, au déneigement du stationnement asphalté et des voies piétonnes.

2.5 À voir, à ses frais, à l'entretien paysager à l'extérieur pourvu que le plan d'aménagement ait

été au préalable approuvé par le Locataire. Ces travaux d'entretien comprennent uniquement la tonte du gazon et l'entretien des arbres et arbustes conformément aux pratiques en vigueur pour les parcs du Locataire.

2.6 À aviser immédiatement le Locateur, par écrit, de toute défektivité, fuite, de tout incendie ou dommage causé de quelque façon aux lieux loués ou à chacun de leurs accessoires.

2.7 À permettre au Locateur de faire toutes réparations urgentes et nécessaires, d'exécuter tout acte d'entretien 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 ses équipements, sans aucune déduction ni diminution de loyer ou indemnité, en autant que les travaux, le cas échéant, soient complétés avec une diligence raisonnable.

### 3.0 AMÉLIORATIONS LOCATIVES

3.1 Pendant la durée du bail, le Locateur s'engage à faire exécuter tous les travaux d'aménagement demandés par le Locataire.

3.1.1 En conséquence, les plans, schémas ou croquis et le devis fournis par le Locataire en rapport avec les travaux susmentionnés, seront soumis

à titre indicatif seulement pour illustrer les besoins du Locataire. Le Locateur reste pleinement responsable des plans d'exécution, des aspects techniques de la construction, de la pleine conformité aux codes et normes en vigueur et de l'obtention des permis requis.

3.1.2 Tous les avis, les documents et les plans transmis au Locateur par un représentant, un employé ou un mandataire du Locataire, seront considérés comme avoir été transmis par le Locataire.

3.1.3 Lorsque utilisée dans la présente clause "AMÉLIORATIONS LOCATIVES", l'expression "coût total des travaux d'aménagement", signifie tous les coûts directs et indirects reliés aux travaux, incluant les honoraires professionnels et le coût du financement, réellement payés ou payables par le Locateur, son représentant, son employé ou son mandataire.

3.1.4 Il est entendu et convenu entre les parties que le coût total des travaux d'aménagement payé ou payable par le Locateur sera remboursé au Locateur par le Locataire soit, au choix de ce dernier, comptant sur présentation des pièces justificatives, soit totalement amorti sur la période comprise entre la fin des travaux prévue à l'échéancier et la fin du bail, et remboursé par versements mensuels

ajoutés au loyer à payer par le Locataire pour cette même période à titre de loyer additionnel.

4.0 DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Lorsque, pendant la durée du présent bail ou de toute prolongation d'icelui, les lieux loués ou une partie de ceux-ci sont endommagés ou détruits par un incendie ou par toute autre cause, et lorsque, de l'avis du Locataire, les lieux loués deviennent, en tout ou en partie, impropres à l'occupation, on appliquera alors les règles suivantes :

4.1 Si, après un avis du Locataire au Locateur lui demandant le délai pour remédier aux dommages, et après le délai de soixante (60) jours qu'a le Locateur pour répondre suite à l'avis du Locataire, les lieux loués ne peuvent, alors même que l'on ferait preuve d'une diligence raisonnable, être réparés dans un délai de six (6) mois, ou si, après un avis du Locataire au Locateur lui demandant le délai pour remédier aux dommages, le Locateur ne répond pas par écrit dans les soixante (60) jours suivant l'avis du Locataire,

4.1.1 le Locataire pourra alors mettre fin au bail à compter de la date de cette destruction ou de ces dommages, et, s'il y met fin,

4.1.2 le Locataire devra immédiatement

rendre les lieux loués et ne sera tenu de payer le loyer que jusqu'à la date de cette destruction ou de ces dommages.

4.2 Si, en réponse de l'avis du Locataire, le Locateur informe par écrit le Locataire dans les soixante (60) jours suivant son avis que les lieux loués sont susceptibles d'être réparés, si l'on fait preuve d'une diligence raisonnable, dans un délai n'excédant pas six (6) mois, dans ce cas, le Locateur devra aussitôt entreprendre et par la suite compléter avec diligence la réparation de cette destruction ou de ces dommages, et

4.2.1 si, de l'avis du directeur du Service de la prévention des incendies de la Ville de Montréal, l'ensemble des lieux loués est devenu impropre à l'occupation, le loyer prévu aux présentes ne sera pas exigible au cours de la période comprise entre la date à laquelle se sont produits cette destruction et ces dommages et la date de la fin de tous les travaux de réparation tels que susdits, et

4.2.2 si, de l'avis du directeur du Service de la prévention des incendies de la Ville de Montréal, une portion des lieux loués est devenue impropre à l'occupation et si les lieux loués sont susceptibles d'être partiellement occupés, le loyer prévu sera réduit proportionnellement.

4.3 Nonobstant l'article 4.1 ci-devant, si les parties conviennent, dans ce délai de soixante (60) jours qu'a le Locateur pour répondre à cet avis du Locataire, de réparer les lieux loués même si cette réparation peut prendre plus de six (6) mois, le présent bail demeurera en vigueur et les dispositions de l'article 4.2 quant au paiement du loyer pendant les réparations trouveront application.

4.4 Nonobstant ce qui précède, si le Locateur relocalise le Locataire dans des lieux acceptables par ce dernier, le présent bail demeurera en vigueur et le Locataire devra continuer à payer le loyer.

5.0 DÉFAUT PAR LE LOCATEUR D'ASSUMER SES OBLIGATIONS

5.1 Dans le cas où le Locataire avise par écrit le Locateur de l'inexécution de l'une des obligations qui doivent être assumées par ce dernier en vertu des présentes, et si le Locateur ne remédie pas à ce défaut :

5.1.1 dans les quinze (15) jours à compter de la réception de cet avis écrit, ou

5.1.2 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 important,

le Locataire peut, sans autre avis au Locateur, prendre les mesures qui peuvent selon lui s'avérer nécessaires pour remédier à ce défaut et, sans restreindre les recours du Locataire en droit, le Locateur doit assumer tous les frais engagés par le Locataire pour remédier à ce défaut et, s'il n'acquitte pas ces frais lorsqu'il en est requis, le Locataire est autorisé à déduire ces frais du loyer ou de tout autre montant payable par le Locataire au Locateur en vertu des présentes.

5.2 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, 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 des présentes.

6.0 AVIS

Tous les avis, les documents et les plans transmis par le Locateur ou le Locataire seront réputés avoir été reçus par le Locateur ou le Locataire, le jour même où l'avis, les documents et les plans auront été postés par courrier recommandé à l'adresse

ci-après indiquée ou à toute autre adresse qui sera signifiée par avis écrit par le Locateur ou le Locataire durant le bail.

7.0 OPTION DE RENOUVELLEMENT

Si le Locateur, en sa qualité de Superficiariaire, exerce l'option de prolonger la Propriété superficiariaire que lui a consenti le Tréfoncier dans l'Acte de cession de Propriété superficiariaire intervenu entre eux, alors le présent bail se renouvellera automatiquement, aux mêmes termes et conditions, (i) pour une première période de soixante (60) mois à moins d'un avis écrit du Locataire à l'effet contraire tel que prévu dans l'Acte de propriété superficiariaire et (ii) pour trois (3) périodes subséquentes additionnelles de soixante (60) mois à moins d'un avis écrit du Locataire à l'effet contraire au moins douze (12) mois avant l'expiration de toute telle période additionnelle de soixante (60) mois. L'exercice du présent droit de renouvellement ne pourra être effectué qu'en autant que la Convention Stade Jarry soit également renouvelée pour la même période tel qu'y prévu et, de fait, entrainera automatiquement le renouvellement de la Convention Stade Jarry.

8.0 ÉLECTION DE DOMICILE

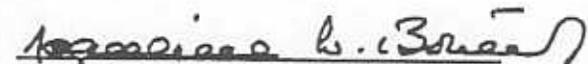
Le Locateur fait élection de domicile au numéro 5253, avenue du Parc, bureau 610, à Montréal, province de Québec, H2V 4P2.

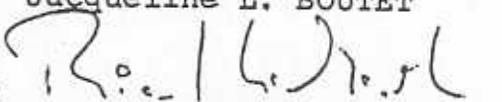
Le Locataire fait élection de domicile au bureau du greffier de la Ville de Montréal.

DONT ACTE, à Montréal, sous le numéro huit mille deux cent deux (8202) ----- du répertoire du notaire soussigné.

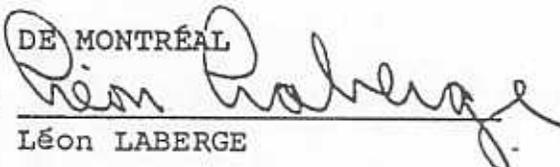
LECTURE FAITE, les parties signent avec le notaire soussigné et en sa présence.

TENNIS CANADA - STADE JARRY

par :   
Jacqueline L. BOUTET

par :   
Richard LEGENDRE

VILLE DE MONTRÉAL

par :   
Léon LABERGE

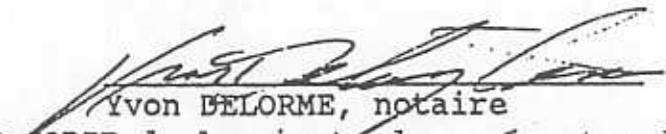
ATTESTATION

Je, soussigné, Yvon DELORME, notaire à Montréal, province de Québec, atteste avoir vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties et que le présent document traduit la volonté exprimée par les parties et que le titre du constituant ou du dernier titulaire du droit visé est déjà valablement publié.

Attesté à Montréal

le 18 août 1995

NOM : Yvon DELORME  
QUALITÉ : notaire  
ADRESSE : 275, rue Notre-Dame Est, 3e étage  
Montréal, province de Québec  
H2Y 1C6

  
Yvon DELORME, notaire

VRAIE COPIE de la minute des présentes demeurée en mon étude.  
