

SERVICE / DIVISION	Service des immeubles, parcs et espaces publics / Direction	No SD SD-2023-6079
OBJET	Recommander au conseil d'approuver l'avenant de modification au bail à intervenir entre la Ville et 3370-3418 Industriel Boulevard Holdings ULC pour la location du local situé au 3370, boulevard Industriel	
No dossier(s) interne(s) : BA-083 No LV : NE S'APPLIQUE PAS DISTRICT(S) : 20-Fabreville		
<p>Actions : BAIL</p> <p style="padding-left: 40px;">Demande d'achat : Oui CT requis : Oui</p> <p>Bail</p> <p style="padding-left: 40px;">Durée : 5 ans Date de début : 2024-01-01 Date de fin : 2028-12-31 Renouvellement : aucun Frais d'exploitation : Exclus Incitatif : Besoins du service de police Locataire/locateur : 3370-3418 Industriel Boulevard Holdings ULC</p>		

SERVICE / DIVISION	Service des immeubles, parcs et espaces publics / Direction	No SD SD-2023-6079						
<p>DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="73 271 212 333"><u>Date</u> 2017-03-14</td> <td data-bbox="261 271 483 333"><u>No résolution</u> CM-20170314-140</td> <td data-bbox="545 271 1430 360"><u>Objet</u> RÉSOLUTION AMENDÉE - BAIL - FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR</td> </tr> </table> <p><u>Résumé</u> ATTENDU que, par la résolution 2016/17, le conseil municipal approuvait le bail à intervenir entre le Fonds de Placement Immobilier Cominar et la Ville de Laval pour la location de l'immeuble situé au 3370, boulevard Industriel, pour une période de 7 ans, du 1er juin 2016 au 31 mai 2023, et ce, au bénéfice du Service de police;</p> <p>ATTENDU que des travaux imprévus dans l'immeuble ont occasionné un report de dates pour lequel le bail est consenti (terme du bail);</p> <p>ATTENDU que de le Fonds de Placement Immobilier Cominar a confirmé par écrit, le 8 février 2017, que les dates d'entrée en vigueur et de fin de la durée du bail, prévues à l'article 3, sont reportés de 7 mois, soit du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2023;</p> <p>ATTENDU qu'à l'article 27.3 du bail, l'option de renouvellement pour une période additionnelle de 5 ans était prévue pour la période débutant le 1er juin 2023 et se terminant le 31 mai 2028, cette dernière sera modifiée pour une période débutant le 1er janvier 2024 et se terminant le 31 décembre 2028;</p> <p>EN CONSÉQUENCE,</p> <p>sur recommandation du comité exécutif,</p> <p>IL EST PROPOSÉ PAR: Jocelyne Frédéric-Gauthier APPUYÉ PAR : Paolo Galati</p> <p>et résolu à l'unanimité:</p> <p>d'amender la résolution 2016/17 afin de remplacer le texte suivant:</p> <p>«pour une période de sept (7) ans, à compter du 1er juin 2016 jusqu'au 31 mai 2023»</p> <p>par</p> <p>«pour une période de 7 ans, à compter du 1er janvier 2017 jusqu'au 31 décembre 2023»;</p> <p>d'autoriser le maire et président du comité exécutif ou le vice-président du comité exécutif et la greffière ou le greffier adjoint à signer pour et au nom de la Ville tous les documents requis aux fins des présentes.</p> <p style="text-align: center;">ADOPTÉ</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="73 1529 212 1591"><u>Date</u> 2016-01-12</td> <td data-bbox="261 1529 418 1591"><u>No résolution</u> CM-2016-17</td> <td data-bbox="545 1529 1500 1618"><u>Objet</u> BAIL - FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR ET VILLE DE LAVAL - 3370 BOULEVARD INDUSTRIEL</td> </tr> </table> <p><u>Résumé</u> D'approuver le bail à intervenir entre le Fonds de placement immobilier Cominar/Cominar Real Estate Investment Trust et la Ville de Laval pour la location de l'immeuble situé au 3370, boulevard Industriel, nécessaire pour les besoins du Service de police, pour une période de sept (7) ans à compter du 1er juin 2016 jusqu'au 31 mai 2023, et ce, aux termes et conditions énumérés audit bail.</p>			<u>Date</u> 2017-03-14	<u>No résolution</u> CM-20170314-140	<u>Objet</u> RÉSOLUTION AMENDÉE - BAIL - FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR	<u>Date</u> 2016-01-12	<u>No résolution</u> CM-2016-17	<u>Objet</u> BAIL - FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR ET VILLE DE LAVAL - 3370 BOULEVARD INDUSTRIEL
<u>Date</u> 2017-03-14	<u>No résolution</u> CM-20170314-140	<u>Objet</u> RÉSOLUTION AMENDÉE - BAIL - FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR						
<u>Date</u> 2016-01-12	<u>No résolution</u> CM-2016-17	<u>Objet</u> BAIL - FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR ET VILLE DE LAVAL - 3370 BOULEVARD INDUSTRIEL						

SERVICE / DIVISION	Service des immeubles, parcs et espaces publics / Direction	No SD SD-2023-6079																																																																		
<p>CONTEXTE / JUSTIFICATIONS</p> <p>Le 10 février 2016, via la résolution CM-2016/17, le conseil municipal a approuvé un bail entre la Ville (à titre de locataire) et Fonds de placement immobilier Cominar (à titre de bailleur) relativement à la location d'un local d'une superficie locative mesurant environ 8 278 pieds carrés, situé au 3370, boulevard Industriel, Laval (lot 1 600 284 du cadastre du Québec), pour une durée de 7 ans, soit du 1er juin 2016 au 31 mai 2023. Le bail prévoit une option de renouvellement d'une durée de 5 ans, sous réserve d'un avis préalable de 6 mois du locataire envers le bailleur.</p> <p>Le 14 mars 2017, via la résolution CM-20170314-140, le conseil municipal a approuvé un amendement au bail afin, entre autres, reporter la date de début et la date de fin du terme du bail de 7 mois, de sorte que le terme du bail soit dorénavant du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2023.</p> <p>Le 1er mars 2022, «3370-3418 Industriel Boulevard Holdings ULC» a acquis de Fonds de placement immobilier Cominar tous les droits, titres et intérêts dans l'immeuble (lot 1 600 284 dudit cadastre) en tant que bailleur incluant ceux où se trouve le local loué par la Ville.</p> <p>Les parties reconnaissent que la Ville a valablement exercé son option de renouvellement dans les délais prévus au bail. Le renouvellement du bail sera du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2028.</p> <p>Dans le cadre de la négociation de l'avenant, la Ville a négocié un congé de loyer de base pour le premier et le 13e mois du terme de l'avenant, soit janvier 2024 et janvier 2025. Cependant, la Ville demeurera tenue de payer les loyers additionnels et tous les autres montants à payer pendant les 2 mois ci-dessus mentionnés.</p> <p>Dans le cadre de cette transaction, afin de sécuriser le bail, il est recommandé procéder à la publication d'un avis de bail au Registre foncier du Québec.</p> <p>Par ailleurs, à la suite de la signature de l'avenant, la Ville devra remettre un chèque au Bailleur d'une somme de 25 000 \$ à titre de dépôt de garantie. Le dépôt de garantie sera utilisé en cas de défaut de la Ville d'exécuter ses obligations en vertu du bail. Le dépôt de garantie lui sera remboursé suivant la terminaison du bail si aucun cas de défaut n'existe.</p> <p>L'IPEP présentera à la DG et au CE la stratégie des baux 2024 en février 2024.</p> <p>À compter du 1er janvier 2024, le loyer sera comme suit: Superficie: 8 278 pi²</p> <table border="1" data-bbox="110 1266 1500 1486"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Loyer de base Prix/pi²</th> <th>Loyer de base annuel</th> <th>Loyer de base mensuel</th> <th>**Loyer additionnel Prix/pi²</th> <th>Loyer additionnel annuel</th> <th>Loyer additionnel mensuel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024</td> <td>20,00 \$</td> <td>*151 763,37 \$</td> <td>13 796,67 \$</td> <td>6,42 \$</td> <td>53 119,10 \$</td> <td>4 426,59 \$</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>20,80 \$</td> <td>*157 833,83 \$</td> <td>14 348,53 \$</td> <td>6,61 \$</td> <td>54 712,67 \$</td> <td>4 559,39 \$</td> </tr> <tr> <td>2026</td> <td>21,63 \$</td> <td>179 053,14 \$</td> <td>14 921,10 \$</td> <td>6,81 \$</td> <td>56 354,05 \$</td> <td>4 696,17 \$</td> </tr> <tr> <td>2027</td> <td>22,50 \$</td> <td>186 255,00 \$</td> <td>15 521,25 \$</td> <td>7,01 \$</td> <td>58 044,67 \$</td> <td>4 837,06 \$</td> </tr> <tr> <td>2028</td> <td>23,40 \$</td> <td>193 705,20 \$</td> <td>16 142,10 \$</td> <td>7,22 \$</td> <td>59 739,29 \$</td> <td>4 977,94 \$</td> </tr> </tbody> </table> <p>Loyer total avant taxes :</p> <table border="1" data-bbox="110 1540 724 1728"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Prix/pi²</th> <th>Annuel</th> <th>Mensuel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024</td> <td>26,42 \$</td> <td>*204 882,47 \$</td> <td>18 223,26 \$</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>27,41 \$</td> <td>*212 546,50 \$</td> <td>18 907,92 \$</td> </tr> <tr> <td>2026</td> <td>28,44 \$</td> <td>235 407,19 \$</td> <td>19 617,27 \$</td> </tr> <tr> <td>2027</td> <td>29,51 \$</td> <td>244 299,67 \$</td> <td>20 358,31 \$</td> </tr> <tr> <td>2028</td> <td>30,62 \$</td> <td>253 440,49 \$</td> <td>21 120,04 \$</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Les années 2024 et 2025 profitent d'un congé de loyer de base de 1 mois (janvier 2024 et janvier 2025). **Les montants d'augmentation du loyer additionnel sont estimés à 3% par année considérant que les frais s'élèvent à 6,23 \$ le pi² pour 2023.</p>			Année	Loyer de base Prix/pi ²	Loyer de base annuel	Loyer de base mensuel	**Loyer additionnel Prix/pi ²	Loyer additionnel annuel	Loyer additionnel mensuel	2024	20,00 \$	*151 763,37 \$	13 796,67 \$	6,42 \$	53 119,10 \$	4 426,59 \$	2025	20,80 \$	*157 833,83 \$	14 348,53 \$	6,61 \$	54 712,67 \$	4 559,39 \$	2026	21,63 \$	179 053,14 \$	14 921,10 \$	6,81 \$	56 354,05 \$	4 696,17 \$	2027	22,50 \$	186 255,00 \$	15 521,25 \$	7,01 \$	58 044,67 \$	4 837,06 \$	2028	23,40 \$	193 705,20 \$	16 142,10 \$	7,22 \$	59 739,29 \$	4 977,94 \$	Année	Prix/pi ²	Annuel	Mensuel	2024	26,42 \$	*204 882,47 \$	18 223,26 \$	2025	27,41 \$	*212 546,50 \$	18 907,92 \$	2026	28,44 \$	235 407,19 \$	19 617,27 \$	2027	29,51 \$	244 299,67 \$	20 358,31 \$	2028	30,62 \$	253 440,49 \$	21 120,04 \$
Année	Loyer de base Prix/pi ²	Loyer de base annuel	Loyer de base mensuel	**Loyer additionnel Prix/pi ²	Loyer additionnel annuel	Loyer additionnel mensuel																																																														
2024	20,00 \$	*151 763,37 \$	13 796,67 \$	6,42 \$	53 119,10 \$	4 426,59 \$																																																														
2025	20,80 \$	*157 833,83 \$	14 348,53 \$	6,61 \$	54 712,67 \$	4 559,39 \$																																																														
2026	21,63 \$	179 053,14 \$	14 921,10 \$	6,81 \$	56 354,05 \$	4 696,17 \$																																																														
2027	22,50 \$	186 255,00 \$	15 521,25 \$	7,01 \$	58 044,67 \$	4 837,06 \$																																																														
2028	23,40 \$	193 705,20 \$	16 142,10 \$	7,22 \$	59 739,29 \$	4 977,94 \$																																																														
Année	Prix/pi ²	Annuel	Mensuel																																																																	
2024	26,42 \$	*204 882,47 \$	18 223,26 \$																																																																	
2025	27,41 \$	*212 546,50 \$	18 907,92 \$																																																																	
2026	28,44 \$	235 407,19 \$	19 617,27 \$																																																																	
2027	29,51 \$	244 299,67 \$	20 358,31 \$																																																																	
2028	30,62 \$	253 440,49 \$	21 120,04 \$																																																																	
<p>IMPACTS MAJEURS</p> <p>NE S'APPLIQUE PAS</p>																																																																				
<p>ASPECTS FINANCIERS</p> <p>Nature de la dépense et montant prévus au budget.</p>																																																																				
<p>CULTURE</p> <p>NE S'APPLIQUE PAS</p>																																																																				
<p>CALENDRIER / ÉTAPES SUBSÉQUENTES</p> <p>L'IPEP présentera à la DG et au CE la stratégie des baux 2024 en février 2024.</p>																																																																				
<p>CADRE NORMATIF</p> <p>NE S'APPLIQUE PAS</p>																																																																				
<p>REMARQUE(S)</p> <p>Le service des affaires juridiques a révisé et négocié le bail pour ce dossier.</p>																																																																				

SERVICE / DIVISION	Service des immeubles, parcs et espaces publics / Direction	No SD SD-2023-6079
<p>EN CONSÉQUENCE, IL Y AURAIT LIEU</p> <p>recommander au conseil d'approuver l'avenant de modification au bail à intervenir entre la Ville et 3370-3418 Industriel Boulevard Holdings ULC pour la location du local situé au 3370, boulevard Industriel, Laval, pour une période de 5 ans, soit du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2028, et ce, selon les termes et conditions mentionnés dans l'avenant;</p> <p>de recommander au conseil d'autoriser le directeur du Service des immeubles, parcs et espaces publics ou son remplaçant à signer et à faire publier au Registre foncier du Québec un avis de bail sur le lot 1 600 284 du cadastre du Québec relatif au présent bail, incluant son avenant ;</p> <p>d'autoriser le maire et président du comité exécutif ou le vice-président du comité exécutif et la greffière ou la greffière adjointe à signer pour et au nom de la Ville tous les documents requis aux fins des présentes.</p>		
<p>CERTIFICATION</p>		
<p>Numérotation des finances : 1777650 Coût estimé affectant l'année en cours : 1 232 961,41 \$ CM requis :Oui</p>		
<p>Annotation(s)</p>		
<p>Répartition de la dépense annuelle nette:</p>		
<p>2023: 25 000.00\$ (sans taxes et montant inclus des frais payés d'avance)</p>		
<p>2024: 215 100.96\$</p>		
<p>2025: 223 147.27\$</p>		
<p>2026: 247 148.18\$</p>		
<p>2027: 256 484.17\$</p>		
<p>2028: 266 080.82\$</p>		
<p>Total: 1 232 961.40\$</p>		
<p>Je certifie qu'il y a des crédits disponibles pour effectuer la dépense ci-haut décrite se rapportant à l'année en cours.</p>		
<p>LEFEBVRE, Madame LISON (54347) Trésorier</p>		<p>2024-01-09 AN - MS - JR</p>