

SERVICE / DIVISION	Service des immeubles, parcs et espaces publics / Direction	No SD SD-2024-2432
OBJET	Recommander au conseil d'approuver la convention de bail à intervenir entre la Fabrique de la Paroisse du Bon Pasteur et la Ville de Laval concernant la location des locaux du sous-sol de l'église du Bon pasteur, située au 400, rue Laurier	
No dossier(s) interne(s) : BA-029 No LV : NE S'APPLIQUE PAS DISTRICT(S) : 11-Laval-des-Rapides		
Actions : BAIL Demande d'achat : Oui CT requis : Oui Bail Durée : 5 ans Date de début : 2022-11-01 Date de fin : 2027-10-31 Renouvellement : 1 x 5 ans Frais d'exploitation : Inclus Incitatif : Locaux pour groupes communautaires Locataire/locateur : Fabrique de la Paroisse du Bon Pasteur		

SERVICE / DIVISION	Service des immeubles, parcs et espaces publics / Direction	No SD SD-2024-2432
DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)		
<u>Date</u> 2023-07-26	<u>No résolution</u> CE-20230726-2484	<u>Objet</u> APPROBATION - EXTENSION DE LA PROLONGATION DE PAIEMENT DE LOYER - BAIL EN FAVEUR DE LA VILLE DE LAVAL
<u>Résumé</u> RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:		
d'approuver une extension de la prolongation de paiement du loyer mensuel du bail qui est échu depuis le 30 octobre 2022 et autoriser le Service des finances à verser à La Fabrique de la Paroisse du Bon Pasteur un acompte mensuel de 6 000 \$ à titre de loyer pour l'occupation des locaux, et ce, pour une période supplémentaire de 8 mois.		
(CT:1758983) (SD-2023-3500)		
<u>Date</u> 2023-02-08	<u>No résolution</u> CE-20230208-366	<u>Objet</u> APPROBATION - PROLONGATION DE PAIEMENT DE LOYER - BAIL EN FAVEUR DE LA FABRIQUE DE LA PAROISSE DU BON PASTEUR
<u>Résumé</u> RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:		
d'approuver une prolongation de paiement du loyer mensuel du bail qui est échu depuis le 30 octobre 2022, et autoriser le Service des finances à verser à La Fabrique de la Paroisse du Bon Pasteur un acompte mensuel de 6 000 \$ à titre de loyer pour l'occupation des locaux, et ce, pour une durée maximum de 10 mois.		
(CT:1732081) (SD-2023-50)		
<u>Date</u> 2018-03-13	<u>No résolution</u> CM-20180313-172	<u>Objet</u> BAIL EN FAVEUR DE LA VILLE DE LAVAL - LA FABRIQUE DE LA PAROISSE DU BON PASTEUR
<u>Résumé</u> Sur recommandation du comité exécutif,		
IL EST PROPOSÉ PAR : Isabella Tassoni APPUYÉ PAR : Aline Dib		
et résolu à l'unanimité:		
d'approuver le bail à intervenir entre la Fabrique de la Paroisse du Bon Pasteur et la Ville de Laval concernant la location des locaux du sous-sol de l'église du Bon pasteur, située au 400, boulevard Laurier, d'une superficie de 1 107,2 mètres carrés, pour une période de 5 ans, soit du 1er novembre 2017 au 31 octobre 2022, et ce, selon les termes et conditions mentionnés dans ce bail;		
d'autoriser une dépense de 5 068,05 \$, plus les taxes si applicables, représentant 50 % de la dépense totale pour le remplacement du recouvrement de plancher dans les lieux loués;		
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.		
ADOPTÉ		
(SD-2018-87)		
<u>Date</u> 2018-03-07	<u>No résolution</u> CE-20180307-569	<u>Objet</u> RECOMMANDATION AU CONSEIL - BAIL EN FAVEUR DE VILLE DE LAVAL
<u>Résumé</u> RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:		
de recommander au conseil d'approuver le bail à intervenir entre la Fabrique de la Paroisse du Bon Pasteur et la Ville de Laval concernant la location des locaux du sous-sol de l'église du Bon pasteur, située au 400, boulevard Laurier, d'une superficie de 1 107,2 mètres carrés, pour une période de 5 ans, soit du 1er novembre 2017 au 31 octobre 2022, et ce, selon les termes et conditions mentionnés dans ce bail;		
d'autoriser une dépenses de 5 068,05 \$, plus les taxes si applicables, représentant 50 % de la dépense totale pour le remplacement du recouvrement de plancher dans les lieux loués;		
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.		
(C/T: 1485609) (SD-2018-87)		
<u>Date</u> 2013-01-30	<u>No résolution</u> CE-2013-389	<u>Objet</u> RENOUVELLEMENT DE BAIL - FABRIQUE DE LA PAROISSE BON-PASTEUR

SERVICE / DIVISION	Service des immeubles, parcs et espaces publics / Direction	No SD SD-2024-2432
---------------------------	---	------------------------------

Résumé

D'accepter le renouvellement de bail à intervenir entre la Fabrique de la paroisse Bon-Pasteur et la Ville de Laval concernant la location de locaux situés au 400 rue Laurier, pour une période de cinq (5) ans débutant le 1er novembre 2012 et se terminant le 31 octobre 2017, au loyer mensuel de 3 166,07\$, lequel sera indexé annuellement à chaque anniversaire à la date d'entrée en vigueur du bail; d'autoriser l'engagement des crédits nécessaires pour défrayer le paiement du loyer, à savoir: 2012 6332,14\$ 2013 37992,84\$ 2014 37 992,84\$ 2015 37992,84\$ 2016 37992,84\$ 2017 31660,70\$

CONTEXTE / JUSTIFICATIONS

Le dernier renouvellement de bail des locaux du sous-sol de l'église du Bon Pasteur s'est terminé le 31 octobre 2022 et aucune autre période additionnelle n'était prévue au bail.

Le Service de la culture, des loisirs, du sport et du développement social (CLSDS) a demandé à l'IPEP de renégocier un nouveau bail pour une période de cinq (5) ans, et ce, du 1er novembre 2022 au 31 octobre 2027 avec une option de prolongation de 5 années supplémentaires.

La démarche pour le renouvellement du nouveau bail a demandé plusieurs mois d'intervention et de négociations entre la Ville et le Diocèse qui exigeait que nous participions à l'entretien de la bâtisse avec des investissements que ne sont pas de la responsabilité de la Ville.

Durant les négociations, le comité exécutif par sa résolution CE-20230208-366 a approuvé une prolongation de paiement du loyer mensuel du bail et autorisé le Service des finances à verser 6,000\$ mensuel à titre d'acompte pour le loyer du 1er novembre 2022 au 31 août 2023 (10 mois). Le comité exécutif a par la suite approuvé par sa résolution CE-20230726-2484 une extension de prolongation de paiement du loyer de 8 mois soit du 1er septembre 2023 au 30 avril 2024. Suivant la signature finale du nouveau bail, les loyers seront ajustés selon la nouvelle entente et un ajustement rétroactif sera considéré.

Une entente pour un bail de cinq (5) ans plus une option de prolongation de 5 années supplémentaires a été conclue aux conditions suivantes :

Dans le cadre de cette transaction, afin de sécuriser le bail, il est recommandé de procéder à la publication d'un avis de bail au Registre foncier du Québec.

Pour les 8 premiers mois de l'entente, la superficie occupée a été de 11 918 pi². À partir du 1er juillet 2023, le Locateur a repris possession d'un local qui réduira la superficie occupée par la Ville à 11 405 pi².

L'entretien des lieux loués sera la responsabilité du locateur lequel devra suivre la grille de ménage préparée par l'IPEP et annexée au bail. À ces fins un loyer additionnel est prévu au bail incluant les produits ménagers.

La Fabrique assumera les dépenses suivantes : Taxes foncières, électricité, chauffage, réparations, entretien mineur et majeur, entretien et déneigement du stationnement.

Loyer de base : 6,95 \$ / pi² la première année

Loyer additionnel : 1,51 \$ / pi² la première année

Option de renouvellement : 1 x 5 ans

Superficie louée : 11 918 pi² et à compter du 1er juillet 2023, 11 405 pi²

	Loyer mensuel	Loyer add. mensuel	Total mensuel	Total annuel
Du 1er novembre 2022 au 30 juin 2023	6 902,50 \$	1 504,00 \$	8 406,50 \$	67 252,00 \$
Du 1er juillet 2023 au 30 octobre 2023	6 605,40 \$	1 439,33 \$	8 044,73 \$	32 178,92 \$

Pour les années subséquentes, le loyer sera augmenté selon l'IPC de la région de Montréal au 31 août de chaque année.

	IPC	Loyer	Loyer add.	Total	Total
Du 1er novembre 2023 au 31 octobre 2024	5,2 %	6 948,88 \$	1 514,18 \$	8 463,06 \$	101 556,72 \$
Du 1er novembre 2024 au 31 octobre 2025	3,0 % *	7 157,56 \$	1 559,61 \$	8 716,96 \$	104 603,52 \$
Du 1er novembre 2025 au 31 octobre 2026	3,0 % *	7 372,07 \$	1 606,40 \$	8 978,47 \$	107 741,64 \$
Du 1er novembre 2026 au 31 octobre 2027	3,0 % *	7 593,23 \$	1 654,59 \$	9 247,82 \$	110 973,84 \$

Grand total : 524 306,64 \$

Aux montants ci-dessus mentionnés s'ajoutent les taxes si applicables.

* augmentation selon l'IPC estimé

IMPACTS MAJEURS

NE S'APPLIQUE PAS

ASPECTS FINANCIERS

Nature de la dépense prévue au budget.

Un montant de 82 000\$ est prévu au budget, le montant additionnel devra être financé par la réserve budgétée dans le code Location de bâtiments.

