

SERVICE / DIVISION	Service des immeubles, parcs et espaces publics / Direction	No SD SD-2024-6470
OBJET	Recommander au conseil d'approuver la convention de modification de bail à intervenir entre la Ville de Laval et 7700253 Canada Inc., concernant la location d'un espace d'une superficie approximative de 12 070 pieds carrés situé au 4660, boulevard des Laurentides, pour les besoins de la bibliothèque Laure-Conan	
No dossier(s) interne(s) :		
No LV : NE S'APPLIQUE PAS		
DISTRICT(S) : 09-Saint-Bruno		
Actions : BAIL		
Demande d'achat : Oui		
CT requis : Oui		
<u>Bail</u>		
Date de début : 2028-11-01		
Date de fin : 2038-10-31		
Renouvellement : 2 x 5 ans		
Frais d'exploitation : Exclus		
Incitatif : Bibliothèque Laure-Conan		
Locataire/locateur : 7700253 Canada Inc.		

SERVICE / DIVISION	Service des immeubles, parcs et espaces publics / Direction	No SD SD-2024-6470
DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S) Date 2023-07-11 No résolution CM-20230711-606 Objet CONVENTION DE RENOUVELLEMENT DE BAIL EN FAVEUR DE LA VILLE DE LAVAL Résumé Sur recommandation du comité exécutif, IL EST PROPOSÉ PAR : David De Cotis APPUYÉ PAR : Claude Larochelle et résolu à l'unanimité: d'approuver la convention de renouvellement de bail à intervenir entre Ville de Laval et 7700253 Canada inc. concernant la location du local situé au 4660, boulevard des Laurentides, d'une superficie de 1121,3 mètres carrés, pour l'exploitation de la bibliothèque municipale Laure-Conan, pour une période de 5 ans, du 1er novembre 2023 au 31 octobre 2028, et ce, selon les termes et conditions mentionnés dans la convention de renouvellement; 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. ADOPTÉ (SD-2023-1571) Date 2023-02-07 No résolution CM-20230207-85 Objet APPROBATION - CONVENTION DE MODIFICATON DE BAIL - 7700253 CANADA INC. Résumé Sur recommandation du comité exécutif, IL EST PROPOSÉ PAR : Flavia Alexandra Novac APPUYÉ PAR : Pierre Brabant et résolu à l'unanimité: d'approuver la convention de modification de bail à intervenir entre Ville de Laval et 7700253 Canada inc. concernant la location du local situé au 4660, boulevard des Laurentides, pour les besoins de la bibliothèque Laure-Conan; 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. ADOPTÉ (SD-2022-6421) Date 2018-12-04 No résolution CM-20181204-889 Objet BAIL EN FAVEUR DE VILLE DE LAVAL Résumé Sur recommandation du comité exécutif, IL EST PROPOSÉ PAR : David De Cotis APPUYÉ PAR : Jocelyne Frédéric-Gauthier et résolu à l'unanimité: d'approuver le bail à intervenir entre 7700253 Canada inc. et Ville de Laval concernant la location du local situé au 4660, boulevard des Laurentides, d'une superficie de 1 121,3 mètres carrés, au montant total de 1 280 935,20 \$, pour une période de 5 ans, soit du 1er novembre 2018 au 31 octobre 2023, pour les besoins de la bibliothèque Laure-Conan; 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-2018-5243)		

SERVICE / DIVISION	Service des immeubles, parcs et espaces publics / Direction	No SD SD-2024-6470																								
CONTEXTE / JUSTIFICATIONS																										
Le ou vers le 4 décembre 2018, un bail est intervenu entre la Ville et 7700253 Canada inc. (le « Propriétaire ») concernant la location d'une superficie locative brute approximative de 12 070 pieds carrés située au 4660, boulevard des Laurentides, sur le lot numéro 1 178 371 du cadastre du Québec, pour y abriter la bibliothèque Laure-Conan, et ce, pour une durée initiale de 5 ans, soit du 1er novembre 2018 au 31 octobre 2023, avec une option de prolongation d'une durée de 5 ans, soit du 1er novembre 2023 au 31 octobre 2028 (le « Bail d'origine »). Le ou vers le 7 juin 2023, une convention de renouvellement de bail est intervenue entre les parties via laquelle la Ville a exercé l'option de prolongation prévue au Bail d'origine. Les parties désirent modifier le bail afin d'y ajouter 2 options de prolongation pour une durée additionnelle de 5 années chacune, selon les loyers de base et les frais d'opération établis comme suit: Première option : Loyer annuel incluant les frais d'opération <table><tr><td>1er novembre 2028 au 31 octobre 2029</td><td>264 615,00 \$</td></tr><tr><td>1er novembre 2029 au 31 octobre 2030</td><td>270 363,84 \$</td></tr><tr><td>1er novembre 2030 au 31 octobre 2031</td><td>276 241,44 \$</td></tr><tr><td>1er novembre 2031 au 31 octobre 2032</td><td>282 250,68 \$</td></tr><tr><td>1er novembre 2032 au 31 octobre 2033</td><td>288 394,56 \$</td></tr><tr><td>Total</td><td>1 381 865,52 \$</td></tr></table> Deuxième option : Loyer annuel incluant les frais d'opération <table><tr><td>1er novembre 2033 au 31 octobre 2034</td><td>294 676,32 \$</td></tr><tr><td>1er novembre 2034 au 31 octobre 2035</td><td>301 098,96 \$</td></tr><tr><td>1er novembre 2035 au 31 octobre 2036</td><td>307 666,08 \$</td></tr><tr><td>1er novembre 2036 au 31 octobre 2037</td><td>314 380,92 \$</td></tr><tr><td>1er novembre 2037 au 31 octobre 2038</td><td>321 246,96 \$</td></tr><tr><td>Total:</td><td>1 539 069,24 \$</td></tr></table> À ces montants s'ajoutent les taxes (TPS/TVQ). Parallèlement, étant donné l'état de vétusté et la fin de la vie utile du système de chauffage, ventilation et climatisation (le Système CVC ») desservant exclusivement les lieux loués par la Ville, les parties ont convenu de procéder à son remplacement par un neuf. Le Propriétaire sera responsable d'effectuer les travaux de remplacement qui devront être accomplis avant le 1er juin 2025. Le Système CVC neuf a une durée de vie utile de 180 mois. Étant donné l'exclusivité, la Ville s'engage à payer le nouveau Système CVC jusqu'à concurrence d'un montant maximum de 150 000 \$, plus l'application des taxes (TPS/TVQ), selon les modalités indiquées dans la convention. Advenant la cessation d'occupation des lieux loués par la Ville, pour quelque raison que ce soit, avant le 31 octobre 2038, le Propriétaire s'engage à rembourser à la Ville un montant correspondant à 1/180e de la facture payée par la Ville pour les mois d'inutilisation des lieux loués, selon les modalités indiquées dans la convention. Advenant que le Bail ne soit pas prolongé au-delà du 31 octobre 2038, les parties reconnaissent qu'il restera une année à la durée de vie utile au Système CVC et le Propriétaire s'engage à rembourser la Ville pour 12/180e de la facture payée par la Ville. L'entretien du nouveau Système CVC est de la responsabilité du Propriétaire, mais aux frais de la Ville, selon les modalités indiquées dans la convention. Toutes les autres clauses du bail demeurent. Cette convention de modification de bail entrera en vigueur à la date de sa dernière signature par une Partie.			1er novembre 2028 au 31 octobre 2029	264 615,00 \$	1er novembre 2029 au 31 octobre 2030	270 363,84 \$	1er novembre 2030 au 31 octobre 2031	276 241,44 \$	1er novembre 2031 au 31 octobre 2032	282 250,68 \$	1er novembre 2032 au 31 octobre 2033	288 394,56 \$	Total	1 381 865,52 \$	1er novembre 2033 au 31 octobre 2034	294 676,32 \$	1er novembre 2034 au 31 octobre 2035	301 098,96 \$	1er novembre 2035 au 31 octobre 2036	307 666,08 \$	1er novembre 2036 au 31 octobre 2037	314 380,92 \$	1er novembre 2037 au 31 octobre 2038	321 246,96 \$	Total:	1 539 069,24 \$
1er novembre 2028 au 31 octobre 2029	264 615,00 \$																									
1er novembre 2029 au 31 octobre 2030	270 363,84 \$																									
1er novembre 2030 au 31 octobre 2031	276 241,44 \$																									
1er novembre 2031 au 31 octobre 2032	282 250,68 \$																									
1er novembre 2032 au 31 octobre 2033	288 394,56 \$																									
Total	1 381 865,52 \$																									
1er novembre 2033 au 31 octobre 2034	294 676,32 \$																									
1er novembre 2034 au 31 octobre 2035	301 098,96 \$																									
1er novembre 2035 au 31 octobre 2036	307 666,08 \$																									
1er novembre 2036 au 31 octobre 2037	314 380,92 \$																									
1er novembre 2037 au 31 octobre 2038	321 246,96 \$																									
Total:	1 539 069,24 \$																									
IMPACTS MAJEURS																										
NE S'APPLIQUE PAS																										
ASPECTS FINANCIERS																										
Le présent investissement de 157 482 \$ (taxes nettes incluses) s'inscrit dans le cadre du programme 54-10530 « Aménagement et maintien d'actifs - Immeubles » pour lequel un montant de 14 545 000 \$ est prévu en 2025 au PTI. Dépense financée à même les sommes disponibles pour le paiement comptant des immobilisations.																										
CULTURE																										
NE S'APPLIQUE PAS																										
CALENDRIER / ÉTAPES SUBSÉQUENTES																										
NE S'APPLIQUE PAS																										

SERVICE / DIVISION	Service des immeubles, parcs et espaces publics / Direction	No SD SD-2024-6470
CADRE NORMATIF NE S'APPLIQUE PAS		
REMARQUE(S) Le nouveau Système CVC est garanti 1 an pour les pièces et la main-d'oeuvre et 5 ans sur les compresseurs. La fiche technique du nouveau Système CVC se trouve en annexe de la convention		
EN CONSÉQUENCE, IL Y AURAIT LIEU Recommander au conseil d'approuver la convention de modification de bail à intervenir entre Ville de Laval et 7700253 Canada Inc. concernant la location d'un espace d'une superficie approximative de 12 070 pieds carrés situé au 4660, boulevard des Laurentides, pour les besoins de la bibliothèque Laure-Conan afin d'y ajouter deux périodes de prolongation supplémentaires de 5 années chacune et afin de procéder au remplacement du système CVC desservant exclusivement les lieux loués; d'autoriser une dépense au montant de 172 452,50 \$ (incluant les taxes) pour le remplacement du système CVC desservant exclusivement la bibliothèque Laure-Conan; d'autoriser des crédits au montant de 157 482 \$ (taxes nettes incluses) pour assurer le financement du remplacement du système CVC, et ce, pris à même les sommes disponibles pour le paiement comptant des immobilisations; 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.		
CERTIFICATION		
Numérotation des finances : 1828533 Coût estimé affectant l'année en cours : 157 481,25 \$ CM requis :Oui		
Annotation(s) Je certifie qu'il y a des crédits disponibles pour effectuer la dépense ci-haut décrite se rapportant à l'année en cours. DUBOIS, Monsieur REMI (55379) Trésorier 2024-12-18 AN - MS - JR		