

Le 8 juin 2009

Madame Hélène Laperrière  
Présidente de commission  
OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTREAL  
1550, rue Metcalfe  
Bureau 1414  
Montréal (Québec)  
H3A 1X6

**Objet : RECTIFICATION RELATIVE AU BAIL CONCERNANT LES INSTALLATIONS  
SPORTIVES**  
**Projet de redéveloppement du site de l'ancien Séminaire de philosophie**

---

Madame la présidente,

J'aimerais d'abord vous remercier pour la bonne marche des consultations publiques. Vous avez veillé à éviter tout débordement et vos questions sont venues éclaircir de nombreux points.

Au cours de la présentation de certains mémoires, quelques inexactitudes se sont glissées relativement à la location des installations sportives présentes sur le site de l'ancien Séminaire de philosophie et je les apporte à votre attention, en souhaitant que vous y donniez suite et que cela figure dans les transcriptions officielles des consultations publiques.

Dans la soirée du 1er juin 2009, il a été question à quelques reprises de baux entre des écoles du secteur et l'ancien Séminaire de philosophie. Afin de clarifier la situation, je joins à la présente une copie du bail intervenu entre les Prêtres de St Sulpice et les écoles privées St.George de Montréal Inc. et The Study Corporation.

Voici quelques faits saillants sur les baux :

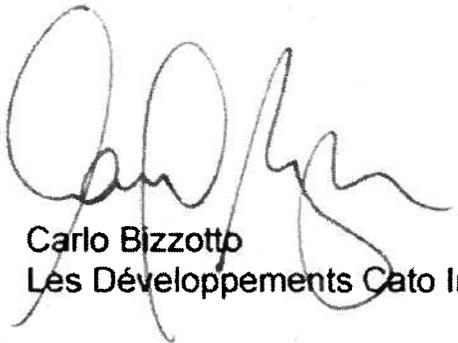
- Les installations de la piscine et du gymnase ne sont pas communautaires, mais privées.
- Le bail avec ces deux écoles privées couvre la période du 1er Septembre 2007 au 31 Août 2010.
- Le bail prévoit une clause de résiliation pour le bailleur et le locataire. La date prévue pour exercer le droit de résiliation du bailleur était le 31 août 2009, pourvu que l'avis ait été donné avant le 1er mars 2009.
- Au moment de l'acquisition du site, Les Développements Cato Inc. ont eu à assumer le bail en vigueur, qui prévoit que le propriétaire assume tous les frais d'entretien et de réparation (à l'exception des équipements de piscine), de même que la plupart des frais d'exploitation du bâtiment dont le chauffage, l'électricité, les assurances. etc.
- Les dépenses relatives au centre sportif et au terrain de soccer sont supérieures aux revenus de location générés.

- La seule raison pour laquelle Les Prêtres de Saint Sulpice ont accepté un loyer si bas, c'est qu'en vertu de la loi municipale sur l'exemption de taxe foncières, si un organisme religieux détient une propriété à vocation institutionnelle et que l'institution religieuse loue la propriété à des institutions d'éducation, ils bénéficient d'une exemption de taxes. Nous ne pouvons profiter de cette disposition de la loi.
- Les locataires ont été avisés le 2 février 2009 que nous mettions fin au bail, en date du 31 août 2009. Le centre sportif sera donc fermé à partir de cette date, et ce peu importe le sort du projet de redéveloppement.

D'autres éléments devraient également être corrigés :

- Il a été dit le 1er juin, par les représentants de l'École St.George de Montréal Inc., que l'école détenait un bail séparé pour le terrain au coin de Cedar et de Ramezay. Cela est faux. Il n'y a qu'un bail et il est joint à la présente lettre.
- Nous avons appris que les écoles louent nos installations à d'autres, ce qui est en contravention de la clause 4 du bail qui stipule que "La propriété doit servir à l'exploitation des services d'éducation du Locataire". Les installations sont louées à notre insu à des organisations et des citoyens.
- Les représentants de l'École St.George de Montréal Inc. ont laissé entendre que le bail et l'utilisation étaient en vigueur depuis une éternité. Dans les faits, le seul dont nous avons connaissance est celui qui a débuté le 1er septembre 2007, donc, il y a à peine un an et demi. Et la durée limite initiale prévue était de trois ans, avec possibilité de résiliation.

Nous espérons que la présente permet d'éclaircir la situation qui prévaut véritablement et nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.



Carlo Bizzotto  
Les Développements Cato Inc.

9202 0767 Québec Inc  
445 ave. Viger Ouest  
Bureau 200  
Montréal QC H2Z 2B8

Delivered by Registered Mail

Montreal February 2<sup>nd</sup>, 2009

**L'école St. George de Montréal Inc.**  
3100 The Boulevard  
Montreal, Quebec  
H3Y 1R9  
Att: Mr. James Officer, Director

**The Study Corporation**  
3233 Le Boulevard  
Westmount, Quebec  
H3Y 1S4  
Att: Mrs. Elizabeth Falco, Director

**Subject: Cancellation of the lease for those premises located at 3880 Chemin de la Cote-Des-Neiges as described in clause 1.1. of the lease.**

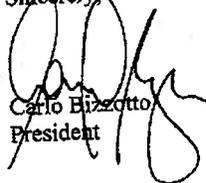
To Whom It May Concern:

As you are aware, we have become the new owners of the above mentioned property effective October 30<sup>th</sup>, 2008. As a result of this, the lease which existed between yourselves and Les Prêtres de Saint Sulpice de Montréal has been transferred to us.

In accordance with the provisions of the second addendum to article 7.1 dated March 4<sup>th</sup> 2008, the following is to formally advise you that we are exercising our right to terminate the lease effective August 31<sup>st</sup>, 2009.

Thanking you for your cooperation in this matter.

Sincerely,

  
Carlo Eizzotto  
President

Téléphone: (514)286-0285

Télécopieur: (514)954-1722

BAIL

ENTRE

**COPIE**

*de l'original  
signé le 16/11/2000*

**LES PRÊTRES DE SAINT-SULPICE DE MONTRÉAL**  
(le « Bailleur »)

et

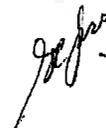
**L'ÉCOLE ST. GEORGE DE MONTRÉAL INC. et THE STUDY CORPORATION**  
(le « Locataire »)

**Propriété : Immeuble du 3880, chemin de la Côte-des-Neiges, Montréal (Québec)**

*g.p.*

## TABLE DES MATIÈRES

<b>ARTICLE 1</b>	<b>PROPRIÉTÉ.....</b>	<b>2</b>
	1.1 Propriété .....	2
<b>ARTICLE 2</b>	<b>OCCUPATION ET ACCÈS.....</b>	<b>3</b>
	2.1 Occupation .....	3
	2.2 Accès .....	3
<b>ARTICLE 3</b>	<b>DURÉE.....</b>	<b>3</b>
	3.1 Durée .....	3
<b>ARTICLE 4</b>	<b>USAGE.....</b>	<b>3</b>
	4.1 Usage.....	3
<b>ARTICLE 5</b>	<b>LOYER BRUT .....</b>	<b>3</b>
	5.1 Loyer Brut.....	3
<b>ARTICLE 6</b>	<b>OPTION DE RENOUVELLEMENT .....</b>	<b>4</b>
	6.1 Option de renouvellement .....	4
<b>ARTICLE 7</b>	<b>OPTIONS D'ANNULATION.....</b>	<b>4</b>
	7.1 Options d'annulation.....	4
<b>ARTICLE 8</b>	<b>RÉPARATIONS ET ENTRETIEN .....</b>	<b>4</b>
	8.1 Réparations et entretien par le Bailleur .....	4
	8.2 Réparations et entretien de la piscine et de ses équipements.....	4
	8.3 Droit du locataire de réparer.....	5
<b>ARTICLE 9</b>	<b>FRAIS D'EXPLOITATION .....</b>	<b>5</b>
	9.1 Frais d'exploitation .....	5
<b>ARTICLE 10</b>	<b>ASSURANCE.....</b>	<b>5</b>
	10.1 Assurance du Bailleur .....	5
	10.2 Assurance du Locataire.....	5
	10.3 Choix de l'assureur.....	6
	10.4 Responsabilité restreinte.....	6
<b>ARTICLE 11</b>	<b>EXPROPRIATION OU DESTRUCTION PARTIELLE DE LA PROPRIÉTÉ ...</b>	<b>7</b>
	11.1 Expropriation.....	7
	11.2 Destruction partielle de la Propriété .....	7
<b>ARTICLE 12</b>	<b>SOUS-LOCATION ET CESSION .....</b>	<b>8</b>
	12.1 Sous-location et cession.....	8
	12.2 Consentement réputé.....	8
<b>ARTICLE 13</b>	<b>JOUISSANCE PAISIBLE .....</b>	<b>8</b>
	13.1 Jouissance paisible .....	8
<b>ARTICLE 14</b>	<b>RESTAURATION .....</b>	<b>8</b>
	14.1 Restauration.....	8
<b>ARTICLE 15</b>	<b>AVIS.....</b>	<b>9</b>
	15.1 Avis .....	9
<b>ARTICLE 16</b>	<b>RETARD INÉVITABLE.....</b>	<b>10</b>
	16.1 Retard inévitable .....	10
<b>ARTICLE 17</b>	<b>RÉGIME JURIDIQUE.....</b>	<b>10</b>
	17.1 Régime juridique .....	10
<b>ARTICLE 18</b>	<b>AFFICHAGE.....</b>	<b>10</b>
	18.1 Affichage .....	10
<b>ARTICLE 19</b>	<b>DÉLAI D'ACCEPTATION ET APPROBATION PAR LA DIRECTION .....</b>	<b>11</b>



**BAIL**

**ENTRE :** **LES PRÊTRES DE SAINT-SULPICE DE MONTRÉAL,**  
Corporation religieuse ayant continué son existence en vertu de la Loi sur les corporations religieuses par lettres patentes émises par le registraire des entreprises du Québec le 9 mai 2006, ayant son siège en la ville de Montréal et sa principale place d'affaire au 116, rue Notre-Dame Ouest, Montréal (Québec) H2Y 1T2 dûment représentée aux présentes par M. Guy Charland, p.s.s., procureur provincial lequel est dûment autorisé par le conseil provincial aux termes d'une résolution datée du 31 juillet 2007

(ci-après désignés le « Bailleur »)

**ET :** **L'ÉCOLE ST. GEORGE DE MONTRÉAL INC.,** association personnalisée, incorporée en vertu de la partie 3 de la Loi sur les compagnies du Québec, ayant son siège social et sa principale place d'affaires au 3100, Le Boulevard, Montréal (Québec) H3Y 1R9, dûment représentée aux présentes par M. James Officer, directeur lequel est dûment autorisé à agir en vertu d'une résolution de son conseil d'administration adoptée le août 2007

**THE STUDY CORPORATION,** association personnalisée, incorporée en vertu d'une Loi du Québec à caractère privé ayant son siège social et sa principale place d'affaires au 3233, Le Boulevard, Westmount (Québec) H3Y 1S4, dûment représentée aux présentes par Mme Elizabeth Falco, directrice laquelle est dûment autorisée à agir en vertu d'une résolution de son conseil d'administration adoptée le août 2007

(ci-après désignées le « Locataire »)

LES PARTIES CONTRACTANTES CONVIENNENT MUTUELLEMENT DE CE QUI SUIT :

**ARTICLE 1 PROPRIÉTÉ**

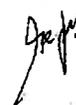
**1.1 Propriété**

Le Bailleur, sous réserve des conditions, ententes et engagements contenus aux présentes (le « BAIL ») loue au Locataire, qui l'accepte, l'immeuble situé au 3880, chemin de la Côte-des-Neiges, Montréal (Québec) H3H 1W1 à savoir, spécifiquement les espaces suivants :

- le complexe sportif;
- le terrain de soccer;
- le terrain de jeu sis au coin de l'Avenue Cedar et la rue Ramezay;
- les terrains de tennis;
- les espaces de stationnement localisés à l'ouest de l'entrée du complexe sportif.

(ces espaces ci après nommés le « Propriété »),

le Bailleur se réservant le privilège de louer les autres espaces non mentionnés ci-haut à toute institution de son choix.



## ARTICLE 2 OCCUPATION ET ACCÈS

### 2.1 Occupation

La Propriété sera remise au Locataire dans un état « tel quel », le Bailleur déclarant que la Propriété a été tenue dans un bon état d'entretien. Toute modification ou amélioration à la Propriété sera effectuée aux frais du Locataire. Aucune somme d'argent à titre incitatif ou frais ne sera payée au Locataire par le Bailleur.

### 2.2 Accès

Le Locataire devra limiter l'accès véhiculaire à la Propriété par l'entrée de la rue Ramezay à ses besoins seulement. Il devra mettre en place un système de contrôle interdisant l'accès à tout autre véhicule hors des heures normales d'affaires du Locataire, les fins de semaines, les jours de congés et les jours fériés. De plus tout dommage ou blessure causés par des véhicules transitant sur les lieux et non autorisés devront être supportés par le Locataire. De plus les parties conviennent que le Locataire pour avoir accès au terrain de soccer et aux terrains de tennis aura droit de passage pour les fins de ses activités sur le terrain situé sur la partie sud de l'immeuble en face du bâtiment principal.

## ARTICLE 3 DURÉE

### 3.1 Durée

La Durée du présent bail est de trois (3) ans à compter du 1er septembre 2007 (la « Date d'Entrée en Vigueur ») et prend fin le 31 août 2010 (la « Durée »), à moins d'une résiliation anticipée de la manière énoncée ci-après.

## ARTICLE 4 USAGE

### 4.1 Usage

La Propriété doit servir à l'exploitation des services d'éducation du Locataire.

## ARTICLE 5 LOYER BRUT

### 5.1 Loyer Brut

Pour la Durée du Bail, le Locataire devra payer au Bailleur un loyer brut annuel de trois cent mille dollars (300 000,00 \$) toutes taxes incluses (le « Loyer Brut »), payable à l'avance par mensualités égales et consécutives de vingt-cinq mille dollars (25 000,00 \$) chacune, le premier de chaque mois, sauf pour le premier versement payable le 14 septembre 2007.



## **ARTICLE 6 OPTION DE RENOUVELLEMENT**

### **6.1 Option de renouvellement**

Le Bailleur accorde par les présentes au Locataire deux (2) option(s) de renouvellement du présent Bail, chacune de ces options étant établie pour une période supplémentaire d'un (1) an, à condition que le Locataire donne au Bailleur un préavis écrit de son intention de se prévaloir de cette option au moins trois (3) mois avant la fin de la durée (ou de toute reconduction ou prolongation de celle-ci, le cas échéant). Toutes les modalités et conditions énoncées au Bail demeurent alors les mêmes, sauf en ce qui concerne le Loyer Brut, lequel sera ajusté selon l'indice des prix à la consommation de Statistique Canada pour la région de Montréal à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2007, étant entendu que le Loyer Brut ne sera pas moindre que le Loyer Brut payé au cours de la dernière année écoulée.

## **ARTICLE 7 OPTIONS D'ANNULATION**

### **7.1 Options d'annulation**

Le Bailleur et le Locataire se réservent le droit d'annuler le Bail le 31 août 2009 en donnant un préavis écrit au plus tard le 1<sup>er</sup> mars 2009.

Le Locataire se réserve le droit d'annuler le Bail le 31 août 2008 en donnant un préavis écrit au plus tard le 29 février 2008.

## **ARTICLE 8 RÉPARATIONS ET ENTRETIEN**

### **8.1 Réparations et entretien par le Bailleur**

Le Bailleur doit maintenir l'immeuble en bon état d'entretien et faire, entre autres, l'entretien et les réparations des éléments structurels du complexe sportif, sauf et à l'exception des équipements de la piscine qui seront la responsabilité entière du Locataire.

### **8.2 Réparations et entretien de la piscine et de ses équipements**

Le Locataire sera responsable des coûts d'entretien et d'opération de la piscine et de ses équipements. Le Locataire n'est pas tenu de faire les réparations majeures à la piscine, (de nature capitale en terme comptable). Le Bailleur peut choisir de faire les réparations requises et procédera avec diligence. Si le Bailleur choisit de ne pas procéder avec lesdites réparations, la piscine sera fermée pour la balance du terme et le Loyer Brut sera réduit de huit mille trois cent trente trois dollars (8 333,00\$) par mois à compter de la date de la fermeture de la piscine.

*Mar 2009*

*[Signature]*

### 8.3 Droit du locataire de réparer

Nonobstant l'article précédent, le locataire peut décider de procéder aux réparations majeures à la piscine et devra pour ce faire obtenir une soumission des coûts qu'il devra soumettre au Bailleur pour approbation. Si le Bailleur y consent, le Locataire pourra alors procéder aux réparations majeures à la piscine et suite à la présentation des pièces justificatives des travaux, pourra déduire de son loyer brut, le coût des travaux jusqu'à concurrence de huit mille trois cent trente trois dollars (8 333,00\$) par mois.

## ARTICLE 9 FRAIS D'EXPLOITATION

### 9.1 Frais d'exploitation

Le Bailleur sera responsable des frais d'exploitation de la Propriété, à l'exception des dépenses d'entretien général, d'entretien ménager et de conciergerie de la Propriété y compris mais non limitativement les systèmes de climatisation et de ventilation ainsi que des dépenses de maintenance de la piscine, du terrain de soccer, du terrain de jeu, des terrains de tennis et du déneigement des espaces de stationnement désignés pour l'usage du Locataire qui seront à la charge du Locataire. Le Bailleur sera responsable du déneigement de l'accès véhiculaire situé entre le Chemin Côte-des-Neiges et l'entrée du complexe sportif.

## ARTICLE 10 ASSURANCE

### 10.1 Assurance du Bailleur

Le Bailleur s'engage à souscrire et à maintenir en vigueur, à ses frais, la protection d'assurance suivante :

10.1.1 une assurance incendie, dont le montant de garantie est égal à la valeur de remplacement dépréciée de l'immeuble, exception faite des excavations et fondations;

10.1.2 une assurance responsabilité civile tous risques, couvrant notamment la responsabilité du Bailleur à titre de propriétaire, à l'égard de l'exploitation de l'immeuble et de ses activités dans la Propriété, dont le montant de garantie doit être d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000,00 \$) par événement;

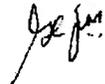
10.1.3 une assurance contre le bris des machines en cas d'avarie résultant d'un accident à un objet (au sens de la police d'assurance souscrite) dans l'immeuble, dont le montant de garantie par accident est égal à au moins la valeur de remplacement de l'objet.

### 10.2 Assurance du Locataire

#### 10.2.1 Biens

Le Locataire est responsable de la protection contre la perte ou l'avarie de ses propres biens, notamment des améliorations locatives effectuées dans la propriété.

#### 10.2.2 Responsabilité



Le Locataire s'engage à souscrire à une assurance responsabilité civile tous risques afin de garantir sa responsabilité envers les tiers relativement à ses activités, dans la Propriété ou à partir de ceux-ci, dont le montant de garantie doit être d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000,00 \$) par événement, lesdites polices d'assurance devant mentionner le Bailleur à titre d'assuré additionnel à la hauteur des intérêts de celui-ci, en plus de contenir une clause de responsabilité réciproque.

Le Locataire doit fournir les certificats d'assurance en guise de preuve d'assurance si la demande lui en est faite.

### 10.3 Choix de l'assureur

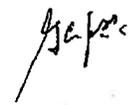
Les assurances exigées aux termes du présent article peuvent être attestées par la souscription d'une police d'assurance en vigueur et exécutoire auprès d'assureurs reconnus et acceptables par le Bailleur et le Locataire et qui sont titulaires des permis leur donnant le droit de faire affaires dans la province de Québec et conformément aux compétences qui leur sont conférées à cet égard.

### 10.4 Responsabilité restreinte

Sous réserve des dispositions du deuxième paragraphe de l'article 10.4 ci-dessous, le Bailleur n'est aucunement responsable de quelque dommage, perte, blessure, ou destruction (la « Perte ») que ce soit, survenant dans la Propriété ou l'Immeuble ou à ceux-ci ou aux biens. Cette exonération s'applique à tout bien et à toute personne ainsi qu'à l'égard de toute blessure corporelle subie par le Locataire. Par conséquent, le Locataire s'engage et convient par les présentes à indemniser le Bailleur relativement à tous frais, réclamation ou demande que ce soit se rapportant à une telle Perte lorsque celle-ci est attribuable à la faute, négligence ou omission du Locataire.

Toutefois, le Bailleur est responsable de telle Perte si elle résulte de la faute, négligence ou omission du Bailleur. Aux fins de l'établissement de la responsabilité du Bailleur, le terme « Perte » comprend, mais sans s'y restreindre, tout dommage attribuable à une infiltration d'eau, de vapeur, de pluie ou de neige provenant des tuyaux, de la plomberie, des gicleurs ou de quelque autre partie de l'Immeuble.

Le Bailleur donne quittance et renonce à toute réclamation de dommages-intérêts contre le Locataire et les personnes dont le Locataire est juridiquement responsable dans la mesure et à concurrence du montant recouvré par le Bailleur auprès de ses assureurs ou qui aurait été versé audit Bailleur (i) si le Bailleur avait fait preuve de prudence et de diligence raisonnable dans le dépôt d'une réclamation à cet égard en vertu de ses polices d'assurance; et (ii) si le Bailleur s'était conformé aux obligations lui incombant au titre des assurances suivant les termes du présent Bail. Le Bailleur s'engage également à obtenir une renonciation des droits de subrogation contre le Locataire et les personnes dont le Locataire est juridiquement responsable, auprès de ses assureurs en vertu des polices d'assurance devant être souscrites par le Bailleur suivant les termes du présent Bail.



Nonobstant toute disposition à l'effet contraire, ni le Locataire ni le Bailleur ne sauraient être tenus responsables à l'égard de l'autre partie de quelque dommage indirect, spécial, incident ou accessoire de quelque nature que ce soit y compris, mais sans s'y restreindre, se rapportant à quelque retard, perte de revenus, perte de jouissance, perte de données ou perte de production, même si la partie a été avisée de l'éventualité que de tels dommages pourraient survenir. La restriction de responsabilité énoncée au présent paragraphe s'applique et vaut à l'égard de toute réclamation, cause d'action ou théorie juridique y compris, sans s'y restreindre, de toute théorie afférent à un contrat, une garantie ou à un défaut d'en respecter les stipulations, à un dédommagement un quasi-délit (y compris la négligence) ou à quelque cause de responsabilité stricte que ce soit.

## **ARTICLE 11 EXPROPRIATION OU DESTRUCTION PARTIELLE DE LA PROPRIÉTÉ**

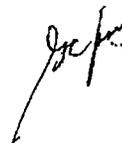
### **11.1 Expropriation**

Advenant que la propriété soit expropriée, le présent Bail prendra fin à compter de la date d'expropriation et les parties auront droit de recevoir des autorités expropriantes les indemnités auxquelles elles peuvent avoir droits en pareilles circonstances.

### **11.2 Destruction partielle de la Propriété**

Advenant que la Propriété soit substantiellement endommagée ou détruite et ce, à un tel point que suivant l'opinion du Locataire le Bail n'a plus sa raison d'être ou que selon l'opinion du Bailleur, les réparations ne peuvent pas être effectuées dans un délai de quatre vingt-dix (90) jours du sinistre, alors le Locataire ou le Bailleur peuvent donner à l'autre partie un avis écrit de fin de bail. Le Bail sera annulé à compter du sinistre et le loyer brut sera ajusté proportionnellement au temps restant à courir dans le mois du sinistre

Si le Bailleur décide d'apporter les réparations requises et que le Locataire peut, selon son avis raisonnable, poursuivre ses activités, le loyer sera alors réduit à compter de la date à laquelle les dommages sont survenus et ce, proportionnellement à la partie endommagée de la Propriété rendue impropre à l'occupation par rapport à la superficie totale de la Propriété ( le mot Propriété étant ici défini comme les espaces décrits à l'article 1.1 du présent Bail). Le Bailleur procédera de manière diligente à l'exécution des travaux de réparation et l'obligation de payer le montant complet du loyer incombant au Locataire reprendra à la réouverture de la Propriété.



## **ARTICLE 12 SOUS-LOCATION ET CESSIION**

### **12.1 Sous-location et cession**

Il est interdit au Locataire de sous-louer tout ou partie de la Propriété ou de céder le Bail à une institution à but lucratif. Il est également interdit au Locataire de sous louer tout ou partie de la Propriété ou de céder le Bail à une institution sans but lucratif ayant un statut permettant l'exemption d'impôts fonciers sans obtenir le consentement écrit préalable du Bailleur qui ne peut être refusé ni retardé sans motif valable, ni de façon arbitraire. Nonobstant ce qui précède, le consentement du Bailleur ne sera pas nécessaire si une filiale, une société affiliée, ou la société mère oeuvrant dans le même secteur d'activités que le Locataire devait occuper une partie ou la totalité de la Propriété.

### **12.2 Consentement réputé**

Le Bailleur doit aviser le Locataire de sa décision d'accorder ou de refuser son consentement à la sous-location ou la cession de la Propriété et du motif de son refus, lorsque c'est le cas, dans les dix (10) jours après avoir reçu l'avis du Locataire, à défaut de quoi le Bailleur est réputé avoir donné son consentement.

## **ARTICLE 13 JOUISSANCE PAISIBLE**

### **13.1 Jouissance paisible**

Le Locataire a droit à la jouissance paisible et à la possession de la Propriété pour la durée entière des présentes et de la reconduction ou prolongation de celle-ci, sans que le Bailleur, ni tout ayant droit du Bailleur, ne la trouble ni l'entrave.

## **ARTICLE 14 RESTAURATION**

### **14.1 Restauration**

À la fin du Bail, le Locataire rendra les Locaux au Bailleur dans un bon état sans obligation de démolir ou d'enlever les améliorations locatives, d'effectuer des réparations considérées comme découlant de l'usure normale durant l'occupation, ni de faire des réparations par suite de cas fortuits ou dont le Bailleur est par ailleurs responsable aux termes des présentes. Toutes les améliorations locatives apportées à la Propriété (autres que le mobilier, l'équipement et les accessoires que le Locataire peut enlever) deviennent la propriété absolue du Bailleur et le Locataire n'est pas tenu de les enlever à moins qu'il ne soit convenu autrement par écrit entre le Locataire et le Bailleur.

**ARTICLE 15 AVIS**

**15.1 Avis**

Tout avis devant être donné aux termes du présent Bail ou à son égard sera réputé être donné aux yeux de la loi s'il a été livré en personne, envoyé par courrier recommandé ou transmis par un moyen électronique (auquel cas, tout avis transmis de cette façon sera confirmé par écrit et envoyé par courrier recommandé ou livré en mains propres) aux adresses suivantes :

**15.1.1 S'il est adressé au Bailleur :**

Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal  
116, rue Notre-Dame Ouest  
Montréal (Québec) H2Y 1T2

À l'attention de Monsieur Guy Charland, p.s.s.

cc : **Gestion d'Immeubles Bazinet**  
3880, chemin de la Côte-des-Neiges  
Montréal (Québec) H3H 1W1

À l'attention de Monsieur Marc Bazinet



15.1.2 S'il est adressé au Locataire :

L'École St. George de Montréal Inc.  
3100, Le Boulevard  
Montréal (Québec) H3Y 1R9

À l'attention de Monsieur James: Officer, directeur

The Study Corporation  
3233, Le Boulevard  
Westmount (Québec) H3Y 1S4

À l'attention de Madame Elizabeth Falco, directrice

ou à tout autre endroit que peut désigner l'une des parties à l'autre au moyen d'un avis écrit donné de la façon décrite ci-dessous.

**ARTICLE 16 RETARD INÉVITABLE**

**16.1 Retard inévitable**

Sauf pour le paiement d'une somme d'argent, chaque fois que le Bail prévoit l'exécution d'une obligation celle-ci sera exécutée sous réserve de tout retard dont la cause est un cas fortuit, un cas de force majeure, une grève, un lock-out, un conflit de travail, l'impossibilité de se procurer des matériaux, des restrictions ou ordonnances restrictives gouvernementales, la faillite d'un entrepreneur ou toute autre condition de nature similaire ou non (sauf pour ce qui est de la situation financière de l'une ou l'autre partie), laquelle cause est raisonnablement indépendante de la volonté, selon le cas, du Bailleur ou du Locataire (un « **Retard Inévitable** »). Le Locataire et le Bailleur ne seront pas réputés avoir fait défaut d'exécuter leurs obligations aux termes du présent Bail s'ils en sont empêchés par un Retard Inévitable et tout délai d'exécution d'une telle obligation sera prolongé proportionnellement. Le Locataire et le Bailleur s'aviseront l'un l'autre, dans les plus brefs délais, dès le début de la cause du retard, de la durée et de l'effet, à leur connaissance, de tout Retard Inévitable.

**ARTICLE 17 RÉGIME JURIDIQUE**

**17.1 Régime juridique**

Le présent Bail sera interprétable conformément aux lois de la province de Québec.

**ARTICLE 18 AFFICHAGE**

**18.1 Affichage**

Le locataire pourra, à ses frais, afficher sa raison sociale, sur un panneau qu'il pourra ériger sur le Chemin de la Côte-des-Neiges à l'endroit où le Collège Marianopolis avait lui-même une telle affiche. Si le Bailleur loue d'autres espaces du collège à d'autres locataires, ceux-ci pourront partager le panneau ainsi érigé s'il leur est impossible, à cause de la réglementation municipale, d'ériger une

autre affiche. Dans le cas d'un partage de l'affiche existante les frais de réaménagement seront à la charge du nouveau locataire et la priorité d'affichage octroyé au présent Locataire devra être respectée. Le cas échéant, l'espace occupé sur le panneau commun sera proportionnel à l'occupation respective des locataires sur l'ensemble de l'immeuble du 3880 Côte-des-Neiges.

Un panneau pourra de plus être installé sur le complexe sportif indiquant la raison sociale du Locataire ainsi qu'une affiche de dimension similaire à celle de l'ancien locataire à l'entrée de la rue Ramezay. Avant de procéder à l'installation de la signalisation ci-haut décrite, le locataire devra soumettre son projet au Bailleur pour approbation. Le Locataire devra également obtenir à ses propres frais, le cas échéant, toutes les autorisations des autorités municipales en matière d'affichage avant de procéder aux modifications ou installations requises.

**ARTICLE 19 DÉLAI D'ACCEPTATION ET APPROBATION PAR LA DIRECTION**

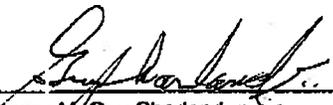
Le présent Bail doit être accepté par le Bailleur, dans un délai de CINQ (5) jours ouvrables suivant la réception par ledit Bailleur des exemplaires du Bail dûment signés par le Locataire (le « Délai d'Acceptation »), à défaut de quoi il devient alors nul et non avenu.

Lorsque dûment accepté par le Bailleur, le présent Bail est alors conditionnel et assujéti à son approbation par la direction du Locataire, laquelle doit être obtenue au plus tard CINQ (5) jours ouvrables acceptés par ledit Bailleur. Si telle approbation n'est pas reçue dans les délais impartis ou s'il n'est pas renoncé aux dits délais par le Locataire avant telle date, le présent Bail devient alors nul et non avenu.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé le présent Bail ce 6e jour du mois de septembre 2007.

LES PRÊTRES DE SAINT-SULPICE DE MONTRÉAL  
(le « Bailleur »)

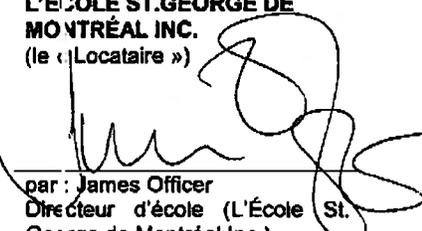
  
Témoin

  
par : M. Guy Charland, p.s.s.  
Procureur provincial

COPIE

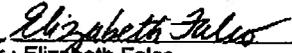
L'ÉCOLE ST. GEORGE DE  
MONTRÉAL INC.  
(le « Locataire »)

  
Témoin

  
par : James Officer  
Directeur d'école (L'École St.  
George de Montréal Inc.)

  
\_\_\_\_\_  
Témoïn

**THE STUDY CORPORATION**

  
\_\_\_\_\_  
par : Elizabeth Falco  
Directrice d'école (The Study  
School Foundation)

**Addendum au Bail intervenu entre Les prêtres de Saint-Sulpice de Montréal et  
l'école St. George de Montréal inc. et The Study Corporation en date du  
6 septembre 2007**

Les parties conviennent de substituer les paragraphes suivants :

**COPIE**

**2.2 Accès**

Le Locataire devra limiter l'accès véhiculaire à la Propriété par l'entrée de la rue Ramezay à ses besoins seulement. Il devra mettre en place un système de contrôle interdisant l'accès à tout autre véhicule hors des heures normales d'affaires du Locataire, les fins de semaines, les jours de congés et les jours fériés. De plus les parties conviennent que le Locataire pour avoir accès au terrain de soccer et aux terrains de tennis aura droit de passage pour les fins de ses activités sur le terrain situé sur la partie sud de l'immeuble en face du bâtiment principal.

**11.2 Destruction partielle de la Propriété**

Advenant que la Propriété soit substantiellement endommagée ou détruite et ce, à un tel point que suivant l'opinion du Locataire le Bail n'a plus sa raison d'être ou que selon l'opinion du Bailleur, les réparations ne peuvent pas être effectuées dans un délai de quatre vingt-dix (90) jours du sinistre, alors le Locataire ou le Bailleur peuvent donner à l'autre partie un avis écrit de fin de bail. Le Bail sera annulé à compter du sinistre et le loyer brut sera ajusté proportionnellement au temps restant à courir dans le mois du sinistre.

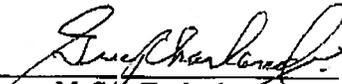
Si le Bailleur décide d'apporter les réparations requises et que le Locataire peut, selon son avis raisonnable, poursuivre ses activités, le loyer sera alors réduit à compter de la date à laquelle les dommages sont survenus et ce, proportionnellement à la partie endommagée de la Propriété rendue impropre à l'occupation par rapport à la superficie totale de la Propriété ( le mot Propriété étant ici défini comme les espaces décrits à l'article 1.1 du présent Bail), le tout à l'exception de la piscine, dont la réduction sera régie par les dispositions du paragraphe 8.2 ci-dessus. Le Bailleur procédera de manière diligente à l'exécution des travaux de réparation et l'obligation de payer le montant complet du loyer incombant au Locataire reprendra à la réouverture de la Propriété.

Toutes les autres dispositions du Bail demeureront inchangées et continueront de s'appliquer *mutatis mutandis*.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé le présent Bail ce 6e jour du mois de septembre 2007.

**LES PRÊTRES DE SAINT-  
SULPICE DE MONTRÉAL**

  
Témoin

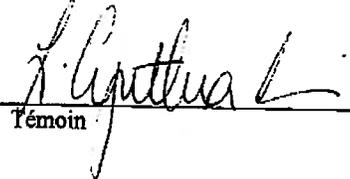
  
par : M. Gyl Charland, p.s.s.  
Procureur provincial

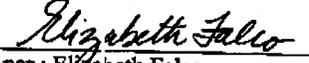
**L'ÉCOLE ST. GEORGE DE  
MONTRÉAL INC.**

  
Témoin

  
par : James Officer  
Directeur d'école (L'École St.  
George de Montréal Inc.)

**THE STUDY  
CORPORATION**

  
Témoïn

  
par : Elizabeth Falco  
Directrice d'école (The Study  
School Foundation)

**Second Addendum au Bail intervenu entre Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal (le "Bailleur") et L'École St-George de Montréal Inc. et The Study Corporation (le "Locataire")**

Les parties conviennent par les présentes à ce qui suit:

1. L'article 7.1 du Bail est remplacé par ce qui suit:

**7.1 Options d'annulation**

*Le Bailleur et le Locataire se réservent le droit d'annuler le Bail le 31 août 2009 en donnant un préavis écrit au plus tard le 1<sup>er</sup> mars 2009.*

*Le Locataire se réserve le droit d'annuler le Bail le 31 août 2008 en donnant un préavis écrit au plus tard le 31 mai 2008.*

2. Toutes les autres dispositions du Bail demeureront inchangées et continueront de s'appliquer *mutatis mutandis*.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé le présent Addendum ce <sup>mar</sup> 4<sup>e</sup> jour du mois de février, 2008 J.M.

**LES PRÊTRES DE SAINT-SULPICE DE MONTRÉAL**

Josette Noisette  
Témoïn

par: Guy Charland  
Guy Charland, p.s.s.  
Procureur provincial

**L'ÉCOLE ST-GEORGE DE MONTRÉAL INC.**

L. Cythia L.  
Témoïn

par: James Officer  
James Officer  
Directeur d'école (l'École St-George de Montréal Inc.)

**THE STUDY CORPORATION**

L. Cythia L.  
Témoïn

par: Elizabeth Falco  
Elizabeth Falco  
Directrice d'école