

**LOCATION DE TERRAIN POUR
L'INSTALLATION D'UNE TERRASSE SAISONNIÈRE
(adresse)**

CONVENTION intervenue,

ENTRE :

VILLE DE SHERBROOKE, personne morale de droit public, étant une Ville constituée en vertu du décret du Gouvernement du Québec n^o 850-2001 entré en vigueur le 12 juillet 2001, ayant son siège au 191, rue du Palais à Sherbrooke, Province de Québec, J1H 5H9, ici représentée par M. René GIRARD, chef de la Division de l'urbanisme, des permis et de l'inspection, aux termes d'une résolution du Comité exécutif adoptée le 22 mars 2011 sous le numéro C.E. 2011-1221-00, ci-après appelée,

LE LOCATEUR

ET :

LE LOCATAIRE

ATTENDU que **LE LOCATAIRE** désire installer une terrasse saisonnière, localisée en partie ou en totalité sur l'emprise et le chemin public appartenant au **LOCATEUR** et adjacente à la propriété du **LOCATAIRE**;

ATTENDU que **LE LOCATEUR** accepte de louer sa propriété pour ces fins à condition que certaines modalités soient respectées;

ATTENDU que les parties désirent établir dès maintenant les conditions de location de la propriété du **LOCATEUR** et certaines modalités d'installation et d'opération de la terrasse;

LES PARTIES CONVIENNENT DONC DE CE QUI SUIT :

Article 1.- PRÉAMBULE

Le préambule de la présente convention en fait partie intégrante.

Article 2.- LIEUX LOUÉS ET DROIT D'OPÉRATION

LE LOCATEUR loue au **LOCATAIRE** l'espace indiqué sur les plans joints en annexe pour les fins d'y installer et d'y opérer une terrasse saisonnière, aux conditions et modalités stipulées à la présente convention.

Article 3.- DURÉE

La présente convention aura une durée d'environ cinq mois, soit du dernier lundi du mois d'avril au samedi le plus près du 15 octobre de l'année en cours.

La tacite reconduction de la convention n'aura pas lieu.

Article 4.- ENLÈVEMENT DE LA TERRASSE POUR TRAVAUX MUNICIPAUX

LE LOCATEUR peut en tout temps demander au **LOCATAIRE**, en lui transmettant un avis écrit à cet effet, d'enlever sa terrasse, en tout ou en partie, pour la période qu'il détermine si cela est nécessaire pour ses opérations ou pour la réalisation de travaux municipaux, sans indemnité au **LOCATAIRE**. **LE LOCATAIRE** s'engage à enlever ses installations dans les délais stipulés par **LE LOCATEUR** à défaut de quoi **LE LOCATEUR** pourra les enlever aux frais du **LOCATAIRE**.

Article 5.- CONSIDÉRATION

5.1 En considération de la présente convention, **LE LOCATAIRE** s'engage à payer au **LOCATEUR** un loyer de _____ \$, TPS et TVQ incluses, équivalent à la formule mathématique suivante :

[_____ m² de superficie de la terrasse projetée X 25 \$ = Prix du loyer]

5.2. Ledit loyer est payable en un seul versement à la date de signature de la présente convention.

5.3. Le prix de location comprend les taxes foncières, municipales et scolaires.

Article 6.- MODALITÉS D'INSTALLATION DE LA TERRASSE

La terrasse installée sur les lieux loués doit respecter les critères d'aménagement et d'installation suivants :

6.1 Les dispositions pertinentes des règlements d'urbanisme applicables.

6.2 La terrasse doit être construite selon les règles de l'art. Tous les éléments de la terrasse doivent être placés de façon sécuritaire. Il peut y avoir un plancher, déposé sur le sol si celui-ci n'est pas ancré au sol. Il peut aussi y avoir un garde-corps d'au plus 1 070 mm.

6.3 La localisation de la terrasse doit éviter les équipements d'utilité publique en place, dont les bancs, poubelles ou bacs de plantation.

6.4 L'installation d'une toiture souple est autorisée, de type auvent rétractable ou auvent avec support non ancré au sol. La structure doit être métallique. La toile doit être ininflammable ou ignifugée.

6.5 La terrasse peut être entourée d'un écran souple, transparent et ininflammable dont la structure est métallique.

6.6 La terrasse doit comporter un nombre d'issues adéquat selon sa capacité. Elle ne doit pas entraver les issues de l'établissement.

6.7 Les parasols sont autorisés. Ils doivent être uniformes quant au format et aux couleurs.

6.8 Les tables, chaises et autre mobilier doivent être de type bistro, en résine de couleur excluant le blanc, en fer forgé, en rotin ou en teck. Le mobilier doit être conçu pour l'extérieur.

- 6.9 Les arbres, arbustes et autres végétaux situés aux abords de la terrasse, le cas échéant, doivent être protégés. Aucun appareil d'éclairage, banderole, fil ou tableau d'affichage ne peut être accroché à un arbre ou un arbuste.
- 6.10 Tous les éléments de la terrasse doivent être enlevés au plus tard le samedi le plus près du 15 octobre de l'année en cours.
- 6.11 La terrasse doit être aménagée conformément aux plans et devis soumis par **LE LOCATAIRE**, approuvés par **LE LOCATEUR** avant la signature de la présente convention et joints en annexe pour en faire partie intégrante, comprenant au moins les éléments suivants :
- plans à l'échelle de la terrasse comprenant le plan d'aménagement des tables, des chaises et tout autre mobilier comprenant les dimensions et les superficies;
 - plan à l'échelle des quatre élévations de la terrasse;
 - dimensions, matériaux et couleurs du plancher, des toiles, des écrans souples, de la structure, des tables, des chaises, des garde-corps et autres éléments ou ameublements.
- 6.12 La capacité d'occupation de la terrasse sera déterminée en fonction du nombre de places assises dénombré sur les plans soumis par **LE LOCATAIRE** qui font partie intégrante à la présente convention, et ce, jusqu'au nombre maximal de places autorisées au permis d'alcool, si il y a lieu.

Article 7.- MODALITÉS D'OPÉRATION DE LA TERRASSE

La terrasse installée sur les lieux loués doit respecter les normes d'opération minimales suivantes :

- 7.1 Les enseignes autorisées sont celles de l'établissement. La publicité d'un seul commanditaire est autorisée sur la terrasse; elle ne peut être que sur les parasols. Il ne doit donc y avoir aucun fanion, bande de plastique ou autre forme de publicité.
- 7.2 L'installation d'un porte-menu est autorisée. Il doit être installé à l'intérieur de la terrasse et il ne doit en aucun cas obstruer les issues. Les porte-menus de type « chevalet » ne sont pas autorisés.
- 7.3 Il ne doit y avoir aucune cuisson sur la terrasse.
- 7.4 Aucun distributeur automatique, aucun bar, aucun réfrigérateur ou congélateur ne doit être installé sur la terrasse.
- 7.5 **LE LOCATAIRE** devra assurer la surveillance de sa terrasse en tout temps.
- 7.6 La vente et la consommation de boissons alcooliques sont autorisées sur la terrasse dans la mesure où **LE LOCATAIRE** est titulaire d'un permis d'alcool conforme.
- 7.7 **LE LOCATAIRE** doit fournir une copie du permis d'alcool valide pour la période d'exploitation de la terrasse, avant la signature de la présente convention.
- 7.8 **LE LOCATAIRE** doit s'assurer que l'exploitant de la terrasse et du commerce relié à la terrasse n'utilise pas la formule de vente connue sous le nom de « Bar Open » ou toute autre formule qui encourage par une modalité ou l'autre la consommation d'une grande quantité d'alcool à prix réduit.

Article 8.- NUISANCE PAR LE BRUIT

LE LOCATAIRE s'engage à ne pas permettre ou tolérer de bruit, par l'usage d'appareils sonores ou autrement, pouvant nuire au climat de la rue ou au bien-être et au repos des personnes du voisinage. **LE LOCATAIRE** s'engage expressément à se conformer à toute directive écrite émanant du **LOCATEUR** à cet égard. La réglementation municipale sur le bruit doit être respectée en tout temps.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, la musique d'ambiance est permise sur la terrasse jusqu'à 23 heures, par ailleurs l'animation doit se terminer au plus tard à 21 heures. Pour les fins des présentes, il est expressément convenu que la musique d'ambiance est une musique douce diffusée par des haut-parleurs ou un appareil sonore installé sur la terrasse dont l'effet se limite à la terrasse. L'animation doit être de type acoustique.

Si plus de deux constats d'infraction sont émis pour une infraction à la réglementation municipale sur le bruit découlant de l'opération de la terrasse, **LE LOCATEUR** pourra mettre fin à la présente convention par un avis écrit à cet effet. Pour ce faire, **LE LOCATEUR** devra mettre **LE LOCATAIRE** en demeure d'apporter les correctifs nécessaires dans un délai maximal de 5 jours de la signification de l'avis pour éliminer la source du bruit. Si **LE LOCATAIRE** n'obtempère pas et que **LE LOCATEUR** continue de recevoir des plaintes de citoyens non corporatifs après ce délai, ce dernier pourra aviser **LE LOCATAIRE** qu'il devra libérer les lieux dans le délai qui lui sera accordé pour ce faire. Ce délai ne pourra être inférieur à 48 heures.

Article 9.- ENTRETIEN

LE LOCATAIRE s'engage à entretenir, à réparer et à maintenir les lieux loués et les abords des lieux loués dans un bon état de salubrité et de propreté et à remettre, à l'expiration de la présente location, les lieux dans l'état où ils étaient lorsqu'il en a pris possession.

Article 10.- LOIS ET RÈGLEMENTS

LE LOCATAIRE s'engage à respecter toutes les exigences des lois et règlements municipaux, provinciaux et fédéraux qui sont ou qui pourraient être pertinents aux matières faisant l'objet de la présente convention.

Article 11.- NUISANCES

Il est expressément convenu que **LE LOCATEUR** ne sera pas tenu de garantir **LE LOCATAIRE** contre les troubles, les nuisances ou les dommages causés de quelque façon que ce soit qui pourraient lui être occasionnés par des tiers dans l'exercice de sa jouissance des lieux loués; advenant l'éventualité de tels troubles, nuisances ou dommages, **LE LOCATAIRE** devra les souffrir sans prétendre à aucune indemnité ou dommage.

Article 12.- CESSION

LE LOCATAIRE, s'il est propriétaire de l'immeuble adjacent aux lieux loués, pourra sous-louer les lieux loués, en tout ou en partie. Il demeure entièrement responsable envers **LE LOCATEUR** des obligations qui lui sont dévolues en vertu de la présente convention et doit obliger son sous-locataire à les respecter.

Si **LE LOCATAIRE** n'est pas propriétaire de l'immeuble adjacent aux lieux loués, il ne pourra sous-louer les lieux loués, en tout ou en partie, sans l'autorisation écrite préalable du **LOCATEUR**.

Article 13.- RESPONSABILITÉ DU LOCATEUR

LE LOCATEUR ne sera pas responsable, directement ou indirectement, concernant toutes pertes ou dommages survenant à tous effets ou biens quelconques appartenant à qui que ce soit et, en aucun temps, se trouvant sur ou étant utilisés en rapport avec lesdits lieux loués et **LE LOCATAIRE** devra, le cas échéant, indemniser **LE LOCATEUR** en capital, intérêts et frais judiciaires et prendre son fait et cause advenant toutes réclamations sur telles pertes ou dommages.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, **LE LOCATAIRE** dégage spécifiquement **LE LOCATEUR** de toute responsabilité pour les dommages qu'il pourrait subir en raison de l'application de l'article 4 de la présente convention et pour les dommages qu'il pourrait subir en raison des opérations ou des travaux du **LOCATEUR** réalisés à proximité de sa terrasse.

Article 14.- RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE

LE LOCATAIRE, en tout temps, devra indemniser **LE LOCATEUR** en capital, intérêts et frais judiciaires et prendre son fait et cause advenant toutes réclamations, poursuites ou autres procédures de quelque nature qu'elles soient, faites ou intentées contre, subies par ou imposées au **LOCATEUR** ou à sa propriété, en rapport avec toutes pertes, dommages ou blessures provenant ou résultant de ou subis en raison de l'utilisation des lieux loués par **LE LOCATAIRE**.

Article 15.- ASSURANCES

LE LOCATAIRE s'engage à souscrire et à maintenir en vigueur une police d'assurance responsabilité d'un montant minimum d'un million de dollars (1 000 000,00 \$) pour couvrir tous les risques de dommages délictuels ou quasi-délictuels pouvant être occasionnés directement ou indirectement par l'utilisation des lieux loués et il doit remettre sur demande copie de cette police d'assurance au **LOCATEUR**.

Article 16.- DÉFAUTS

Si **LE LOCATAIRE** fait défaut de remplir l'une quelconque des obligations qui lui sont imposées en vertu de la présente convention, **LE LOCATEUR** pourra mettre fin à la présente convention sans autre formalité de justice, en notifiant par écrit **LE LOCATAIRE** dans un délai minimal de 5 jours, de son intention à cet effet, et ce, sans que **LE LOCATEUR** ne soit tenu de le mettre en demeure. **LA VILLE** pourra alors prendre possession immédiate des lieux loués sans préjudice de tous recours qu'elle pourrait légalement faire valoir contre **L'OPÉRATEUR** en exécution des termes du présent contrat.

Article 17.- RECOURS

L'omission ou le défaut par **LE LOCATEUR** d'exercer contre **LE LOCATAIRE** un droit ou un recours qui lui est accordé par la présente convention ne pourra jamais être interprété comme comportant une renonciation par **LE LOCATEUR** à exercer tels droit et recours.

Article 18.- INSOLVABILITÉ

Si **LE LOCATAIRE** devient insolvable, s'il fait cession de ses biens ou si une ordonnance de faillite est rendue contre lui, en vertu de la Loi sur la faillite au Canada, ou de toutes autres dispositions statutaires en force, **LE LOCATEUR** pourra mettre fin à la présente convention sans avis au **LOCATAIRE** ni à toute autre personne.

La présente convention s'annulera alors de plein droit sans autre formalité à la fin du mois ou de l'année en cours, au choix de **LE LOCATEUR** et, sans préjudice de tous recours pour loyer ou dommages que cette dernière pourrait faire valoir à l'encontre du **LOCATAIRE**.

Article 19.- GESTIONNAIRE

La Ville nomme et mandate le chef de la Division de l'urbanisme, des permis et de l'inspection du Service de la planification et du développement urbain comme gestionnaire de la présente convention. Il a toute l'autorité nécessaire pour interpréter et appliquer la présente convention en ce qui concerne la Ville.

Article 20.- CONDITIONS GÉNÉRALES

20.1 Élection de domicile

Aux fins de la présente convention, chaque partie élit domicile à l'adresse indiquée à la première page de la présente convention ou à toute autre adresse dont elle aura préalablement avisé l'autre partie par courrier recommandé.

20.2 Modification

Aucune modification aux termes de cette convention n'est valide si elle est effectuée sans l'accord écrit des parties.

20.3 Validité

Une disposition de la présente convention jugée invalide par le tribunal n'affecte en rien la validité des autres dispositions qui conservent leur plein effet et force exécutoire.

20.4 Juridiction

La présente convention est régie par les lois du Québec et toute procédure judiciaire doit être intentée dans le district judiciaire de St-François.

Convention signée, en deux (2) exemplaires,

à Sherbrooke, ce _____

Par : **VILLE DE SHERBROOKE**

René Girard

et à Sherbrooke, ce _____

Par :
