



**POLITIQUE DE VENTE ET DE LOCATION
DES IMMEUBLES EXCÉDENTAIRES**

Adoption : Résolution XXIII du conseil des commissaires du 2 juin 1999	Modification :
--------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

1. Principes directeurs

- 1.1 Tous les immeubles excédentaires de la Commission scolaire de Montréal sont d'abord et avant tout à la disposition des élèves de la Commission scolaire.
- 1.2 La Commission ne vend ni bâtiments ni terrains.
- 1.3 Tous les bâtiments de la Commission qui ne sont pas utilisés à des fins scolaires sont prêtés ou loués.
- 1.4 Dans certains cas d'intérêt public, des baux à long terme peuvent être signés.
- 1.5 Des constructions sont permises sur les terrains vacants, mais uniquement par bail emphytéotique. Ces baux devront inclure une clause prévoyant que les édifices reviendront à la Commission scolaire sans frais, si l'organisme cesse ses activités ou change de vocation.
- 1.6 La Commission scolaire conserve la possibilité d'échanger des terrains ou des édifices dans le cas où de tels échanges seraient avantageux pour la Commission. Ce type d'échanges sera aussi possible dans le cas où une institution publique ou communautaire en ferait la demande et que la Commission scolaire évaluera le projet avantageux pour la société montréalaise, sans que cela ne lui cause préjudice.
- 1.7 La location d'immeubles ne devrait pas, dans la mesure du possible, générer de mauvaises créances.
- 1.8 La Commission scolaire de Montréal se réserve le droit de déroger à la présente politique par l'entremise de résolution du conseil des commissaires.

2. Définition des termes

2.1 «Organisme communautaire»

Toute corporation sans but lucratif dont la principale activité est de rendre à la communauté montréalaise des services sociaux, culturels, civiques, humanitaires, religieux ou d'éducation.

2.2 «Organisme public»

- a) municipalités
- b) commissions scolaires
- c) services gouvernementaux
- d) ministères (fédéraux et provinciaux)
- e) paroisses, diocèses et autres associations de type religieux légalement constituées
- f) collèges, universités

2.3 «Organisme à but non lucratif»

Les organismes communautaires, les organismes publics ainsi que tous les organismes qui détiennent une charte émanant de la Loi sur les compagnies (L.R.Q., chapitre C-38,a)

2.4 «Organisme à but lucratif»

Toute corporation dont le but principal est de réaliser des profits résultant de l'exploitation normale de ses activités.

2.5 «Établissement scolaire privé»

Établissement non chapeauté par une commission scolaire, qui offre de l'enseignement aux niveaux préscolaire ou primaire et/ou secondaire

2.6 «Immeuble»

Toutes les écoles, résidences, entrepôts, incluant les terrains vacants.

2.7 «Activités complémentaires à celles de l'école ou du centre»

Activités offertes aux élèves jeunes ou adultes dans le but d'aider l'école ou le centre à instruire, socialiser ou qualifier ces derniers.

2.8 «Activités connexes à celles de l'école ou du centre»

Activités d'ordre social, culturel, civique, ludique, humanitaire ou religieux offertes aux citoyens montréalais jeunes ou adultes.

3. Objectifs de la politique

- 3.1 Aider les établissements à réaliser leur mission éducative en mettant prioritairement les immeubles excédentaires à la disposition des organismes à but non lucratif qui offrent des activités complémentaires à celles de l'école ou du centre.
- 3.2 Contribuer au mieux-être de la communauté montréalaise en répondant aux demandes de locaux exprimées par les organismes à but non lucratif qui offrent des activités connexes à celles des établissements.
- 3.3 Faciliter le développement et l'apprentissage chez les enfants de 0 à 4 ans en mettant des locaux à la disposition de garderies à but non lucratif qui en font la demande.
- 3.4 Procéder à la location de locaux et d'immeubles à d'autres commissions scolaires. Faciliter l'occupation de certains locaux ou immeubles, aux syndicats, aux organismes professionnels et aux associations de retraités affiliés à la Commission scolaire de Montréal.
- 3.5 Louer aux organismes publics, ainsi qu'aux organismes à but non lucratif, autres que ceux mentionnés aux points 3.1, 3.2, 3.3 et 3.4, les propriétés disponibles.
- 3.6 Rentabiliser les édifices non préalablement requis pour répondre aux précédents objectifs, par des locations à des commerces de diverses natures.
- 3.7 Obtenir l'information nécessaire afin d'établir la capacité de payer du locataire potentiel en exigeant le dépôt de ses états financiers ou preuves de solvabilité.

4. Restrictions

- 4.1 Aucune location ne sera accordée à des organismes, entreprises ou individus dont les objectifs et/ou les activités sont inconciliables avec ceux poursuivis par la Commission scolaire de Montréal.
- 4.2 Aucune location ne sera accordée à des établissements scolaires privés.
- 4.3 Aucune location ne sera accordée à un locataire potentiel qui refuse de déposer ses états financiers ou preuves de solvabilité.

5. Disposition générale

La responsabilité des charges courantes et des réparations, les obligations et les droits du locataire, ainsi que les droit du propriétaire sont définis dans le bail-type en vigueur à la commission scolaire.

6. Classification des locataires

Les prêts ou locations d'immeubles ou de parties d'immeubles excédentaires, s'effectuent selon l'ordre de priorité suivant :

Groupe 1 : OSBL proposant des activités complémentaires à celles offertes dans les établissements scolaires.

Groupe 2 : Garderies à but non lucratif et OSBL proposant des activités d'éducation connexes à celles offertes dans les établissements scolaires.

Groupe 3 : Syndicats et organismes professionnels affiliés.

Groupe 4 : Organismes publics.

Groupe 5 : Organismes à but lucratif.

7. Tarification

Le coût des loyers sera déterminé en fonction de la classification des locataires telle que spécifiée au point 6.

- 7.1 - Les locataires du groupe 1 paient les frais énergétiques.
 - Les locataires des groupes 2 et 3 paient les frais énergétiques et les coûts inhérents à l'entretien physique.
 - Les locataires du groupe 4 paient les frais énergétiques et les coûts inhérents à l'entretien physique. S'ajoute à ces frais un taux préférentiel par pi^2 loué (niveau de profitabilité 1).
 - Les locataires du groupe 5 paient les frais énergétiques et les coûts inhérents à l'entretien physique. S'ajoute à ces frais un taux concurrentiel au marché, par pi^2 loué (niveau de profitabilité 2).
- 7.2 Les frais énergétiques et d'entretien physique seront établis comme suite à l'analyse des coûts moyens d'exploitation au pi^2 générés au cours des deux dernières années. Ils seront réévalués annuellement et réajustés sur les baux de l'année suivante.
- 7.3 Les taux au pi^2 correspondant au niveau de profitabilité 1 et 2, seront déterminés aux trois ans par le conseil des commissaires.

7.4 Les locataires des groupes 4 et 5 verront leurs baux indexés annuellement selon l'indice des prix à la consommation (IPC).

8. Disposition finale

La présente politique remplace le règlement numéro R1998-7.