

**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE SPÉCIALE DU CONSEIL, TENUE LE  
LUNDI 20 JUIN 2011, AU 5801, BOULEVARD CAVENDISH, À  
CÔTE SAINT-LUC, À 20 H**

---

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Le Maire Anthony Housefather, B.D.C., L.L.B, M.B.A. qui présidait  
La conseillère Dida Berku, B.D.C.  
Le conseiller Mitchell Brownstein, B. Comm., B.D.C., L.L.B.  
Le conseiller Mike Cohen, B.A.  
Le conseiller Steven Erdelyi, B.Sc., B.Ed.  
Le conseiller Sam Goldbloom, B.A.  
La conseillère Ruth Kovac, B.A.  
Le conseiller Allan J. Levine, B.Sc., M.A., DPLI  
Le conseiller Glenn J. Nashen

ÉTAIENT AUSSI PRÉSENTS :

Mme Tanya Abramovitch, Directrice générale et Directrice de la  
bibliothèque  
M. Jonathan Shecter, greffier, agissant à titre de secrétaire de réunion

**PÉRIODE DE QUESTIONS**

---

Comme aucun résidant n'était présent, il n'y a pas eu de questions.

110644

**NOMINATION DE TANYA ABRAMOVITCH, NADIA DI FURIA ET DEREK  
HNATIUK EN TANT QU'ASSISTANTS-TRÉSORIERES**

---

ATTENDU QUE l'article 106 de la Loi sur les cités et villes stipule que :

« L'assistant-trésorier, s'il en est nommé par le conseil, peut exercer tous les pouvoirs de la charge de trésorier, avec les droits, devoirs, privilèges, obligations et pénalités attachés à cette charge.

Au cas de vacance dans la charge de trésorier, l'assistant-trésorier doit exercer les devoirs de cette charge jusqu'à ce que la vacance soit remplie. »

ATTENDU QUE le conseil de la Ville de Côte Saint-Luc (« Conseil ») désire nommer Tanya Abramovitch, Nadia Di Furia et Derek Hnatiuk en tant qu'assistants-trésoriers;

Il fut

PROPOSÉ PAR LA CONSEILLÈRE DIDA BERKU  
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER MITCHELL BROWNSTEIN

ET RÉSOLU :

« QUE le Conseil, par la présente, nomme Derek Hnatiuk, Tanya Abramovitch et Nadia Di Furia en tant qu'assistants-trésoriers. »  
ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

110645

**RÉSOLUTION – NOMINATION DE TANYA ABRAMOVITCH, NADIA DI FURIA ET DEREK HNATIUK EN TANT QUE SIGNATAIRES AUTORISÉS POUR LA VILLE DE CÔTE SAINT-LUC EN REMPLACEMENT DE RAYMOND LEBLANC CONCERNANT TOUTES LES QUESTIONS FINANCIÈRES, Y COMPRIS LA SIGNATURE DE CHÈQUES DE DÉBOURSÉS À LA BANQUE ROYALE DU CANADA SITUÉE AU 5577 BOULEVARD CAVENDISH À CÔTE SAINT-LUC**

---

ATTENDU QUE, en vertu de l'article 100.1 de la Loi sur les cités et villes;

« Les chèques et effets négociables autres que des obligations émises par la municipalité sont signés par le maire et le trésorier. La signature du maire et du trésorier peut être imprimée, gravée ou autrement reproduite »;

Il fut

PROPOSÉ PAR LA CONSEILLÈRE DIDA BERKU  
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER MITCHELL BROWNSTEIN

ET RÉSOLU :

« QUE le Conseil, par les présentes, enlève Raymond LeBlanc en tant que signataire autorisé de la Ville;

QUE le Conseil, par les présentes, attribue le titre de signataire autorisé à Derek Hnatiuk, Tanya Abramovitch et Nadia Di Furia, désignant lesdites personnes parmi les signataires autorisés pour la Ville de Côte Saint-Luc à la Banque Royale du Canada;

QUE les personnes susmentionnées, à savoir M. Hnatiuk, Mme Abramovitch et Mme Di Furia, reçoivent par les présentes le titre de signataire autorisé concernant toutes les questions financières y compris sans s'y limiter les chèques de déboursés, le tout conformément en particulier aux pouvoirs conférés à chacune d'elles par l'article 100.1 de la Loi sur les cités et villes. »  
ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

110646

**DÉSIGNATION DES REPRÉSENTANTS AUTORISÉS POUR CLICSÉQR ET AUTORISATION POUR SIGNER LES DOCUMENTS REQUIS POUR SON INSCRIPTION**

---

ATTENDU QUE la Ville de Côte Saint-Luc (« Ville ») souhaite se prévaloir des services électroniques accessibles sur le site Web du Ministère du Revenu du Québec afin de faciliter ses différentes opérations avec le MAMROT et que, le 9 mai 2011, par la résolution no 110508, elle a désigné à cet effet Jonathan Shecter et Raymond LeBlanc pour être les individus responsables (« les Représentants »);

ATTENDU QUE la Ville souhaite remplacer Raymond LeBlanc par Derek Hnatiuk comme un des Représentants;

Il fut

PROPOSÉ PAR LA CONSEILLÈRE DIDA BERKU  
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER MITCHELL BROWNSTEIN

ET RÉSOLU :

« QUE Derek Hnatiuk, trésorier adjoint, soit et il est, par la présente, autorisé à être un des Représentants pour mettre en œuvre et utiliser les services de CLICSEQR, ledit M. Hnatiuk en remplacement de Raymond LeBlanc;

QUE toutes les autres conditions générales de la résolution no 110508 resteront en vigueur. »

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

110647

**RÈGLEMENT D'UN LITIGE AVEC BELL CANADA, DESSAU ET CANBEC**

ATTENDU QUE, à la suite d'un bris d'aqueduc qui a eu lieu le ou vers le 1<sup>er</sup> octobre 2010, la Ville de Côte Saint-Luc (« Ville ») a été poursuivie (ainsi que Canbec) pour 20 000,00 \$ plus les intérêts et l'indemnité additionnelle, pour avoir soi-disant endommagé les infrastructures appartenant à Bell;

ATTENDU QUE la Ville, Dessau et Canbec ont convenu conjointement de contribuer à un règlement, et ce, sans aucune admission de responsabilité de quelque nature que ce soit, pour des raisons purement économiques et pour mettre fin à un litige potentiellement long et laborieux;

ATTENDU QUE la Ville a convenu de contribuer un montant maximum de 3 900,00 \$ pour régler la question;

Il fut

PROPOSÉ PAR LA CONSEILLÈRE DIDA BERKU  
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER MITCHELL BROWNSTEIN

ET RÉSOLU :

« QUE le Conseil, par la présente, autorise la Ville à régler le litige Bell Canada VS Ville de Côte Saint-Luc et Les Entreprises Canbec Construction inc. (500-22-180323-118) pour un montant n'excédant pas 3 900,00 \$ en capital, intérêts et frais, incluant toutes les taxes applicables;

QUE le Conseil de la Ville de Côte Saint-Luc, par la présente, autorise le greffier ou la conseillère générale associée, ou la directrice générale, ou la directrice générale associée, à signer toute entente au nom de la Ville pour donner effet à ce qui précède;

QUE le certificat du trésorier n<sup>o</sup> 11-0114 a été émis le 21 juin 2011, par le trésorier, attestant la disponibilité des fonds pour couvrir les dépenses décrites. »

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

110648

**INSTALLATION D'UNE LIGNE D'EAU – PARC KIRWAN**

ATTENDU QUE, à la suite d'une demande de prix du Service d'ingénierie de la Ville au fournisseur externe de la Ville pour l'entretien de son réseau d'aqueduc (ou société affiliée), Simo Management inc., la Ville a obtenu un prix de 20 844,90 \$ avant les taxes applicables, pour l'installation de conduites d'eau au parc Kirwan;

ATTENDU QUE les conduites d'eau susmentionnées sont requises pour fournir l'eau nécessaire au parc Kirwan, pour les fontaines et pour l'entretien des deux terrains de softball;

ATTENDU QUE le financement de ce projet devra provenir des produits de l'assurance reçus à la suite de l'incendie qui a eu lieu au parc Kirwan en 2008;

Il fut

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER ALLAN J. LEVINE  
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER MITCHELL BROWNSTEIN

ET RÉSOLU :

« QUE le Conseil de la Ville de Côte Saint-Luc approuve et octroie le contrat pour la fourniture et l'installation des conduites d'eau au parc Kirwan à Simo Management inc. pour la somme e 20 844,90 \$, plus les taxes applicables;

QUE le financement pour les dépenses susmentionnées provienne des produits de l'assurance reçus ou à venir relativement à l'incendie survenu au parc Kirwan en 2008. »

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

110649

**PARCS ET LOISIRS – ADOPTION D'UN BAIL DE CANTINE**

ATTENDU QUE la Ville souhaite conclure un nouveau bail (« Bail ») avec l'actuel administrateur de la cantine de l'aréna pour l'aréna Samuel Moskovitch (« Locataire »);

ATTENDU QUE le modèle pour le bail de la cantine a été mis à jour, un projet de ce bail étant joint aux présentes;

ATTENDU QUE le Bail sera pour une période de deux (2) ans avec renouvellement automatique pour une (1) année supplémentaire, sous réserve entre autres que la Ville soit satisfaite du Locataire, en contrepartie d'un loyer de 3 455 \$ plus les taxes pour la première année, lequel sera ensuite haussé selon l'ajustement au coût de la vie applicable à Montréal pour la deuxième année et l'année de renouvellement;

ATTENDU QUE le Bail sera conclu avec Paela Muca, et non conjointement avec elle et son époux;

Il fut

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER MITCHELL BROWNSTEIN  
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER ALLAN J. LEVINE

ET RÉSOLU :

« QUE le Conseil de la Ville de Côte Saint-Luc approuve et octroie un Bail à Paela Muca pour une période de deux (2) ans, et un renouvellement automatique pour une (1) année supplémentaire, sous réserve entre autres que la Ville soit satisfaite du Locataire, en contrepartie d'un loyer de 3 455 \$ plus les taxes pour la première année, qui sera ensuite haussé selon l'ajustement au coût de la vie applicable à Montréal pour la deuxième année et l'année de renouvellement;

« QUE la conseillère générale associée soit et elle est, par la présente, autorisée à conclure et à signer le Bail avec Paela Muca au nom de la Ville selon les conditions que ladite conseillère générale associée juge appropriées. »

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

110650

**PARCS ET LOISIRS – ACHAT D’UN “WIBIT”**

Il fut

PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER MITCHELL BROWNSTEIN  
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER ALLAN J. LEVINE

ET RÉSOLU :

« QUE le Conseil de la Ville de Côte Saint-Luc approuve l’achat du produit Aquatrack de la collection Wibit, en remplaçant l’élément « Cliff » par le « Balance Beam », pour un prix approximatif de 8 444 \$ CAN plus les frais de transport, les droits et les taxes;

QUE le Service des achats de la Ville soit autorisé à négocier les conditions relatives au transport. »

ADOPTÉE PAR LA MAJORITÉ DES VOIX AVEC LES CONSEILLÈRES DIDA BERKU ET RUTH KOVAC ENREGISTRANT LEUR DISSIDENCE

110651

**AUTORISATION D’AJOUTER UN POINT À L’ORDRE DU JOUR DE LA  
SÉANCE SPÉCIALE DU CONSEIL**

---

ATTENDU QUE les neuf (9) membres du Conseil sont tous présents à la séance spéciale de ce soir;

Il fut

PROPOSÉ PAR LA CONSEILLÈRE DIDA BERKU  
APPUYÉ PAR LA CONSEILLÈRE RUTH KOVAC

ET RÉSOLU :

« QUE le Conseil de la Ville de Côte Saint-Luc, à l’unanimité, autorise l’addition d’un point à l’ordre du jour de la séance spéciale, ledit point intitulé : « Cessation d’emploi de l’employé 2522 ».

ADOPTÉE À L’UNANIMITÉ

110652

**CESSATION D’EMPLOI DE L’EMPLOYÉ 2522**

---

Il fut

PROPOSÉ PAR LA CONSEILLÈRE DIDA BERKU  
APPUYÉ PAR LA CONSEILLÈRE RUTH KOVAC

ET RÉSOLU :

« qu’il soit mis fin, par les présentes, à l’emploi de l’employé 2522;

QUE la directrice générale associée soit et elle est, par les présentes, autorisée à signer un document intitulé : *Entente de renonciation, quittance et libération* (« *Entente* ») au nom de la Ville pour donner effet à ce qui précède. »

ADOPTÉE À L’UNANIMITÉ

110653

**APPROBATION DE L'AJOURNEMENT DE LA SÉANCE**

---

Il fut

PROPOSÉ PAR LA CONSEILLÈRE RUTH KOVAC  
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER GLENN J. NASHEN

ET RÉSOLU :

« QUE le conseil autorise que le Maire déclare la séance ajournée. »  
ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

**À 20 H 30, LE MAIRE HOUSEFATHER A DÉCLARÉ QUE LA SÉANCE ÉTAIT  
AJOURNÉE.**

---

ANTHONY HOUSEFATHER  
MAIRE

---

JONATHAN SHECTER  
GREFFIER

**ARENA CANTEEN LEASE AGREEMENT DATED JUNE 17, 2011 ("Agreement")**

**BETWEEN:** **THE CITY OF CÔTE SAINT-LUC**  
(hereinafter referred to as "**Lessor**")

**AND:** **PAELA MUCA**, residing at 1045 Thierry, Lasalle (QC) H8N 1G8  
(hereinafter referred to as "**Lessee**")

**1. LEASED PREMISES**

The Lessor hereby rents to the Lessee the canteen site consisting of approximately 500 square feet (the "**Premises**") at the Samuel Moskovitch Arena ("**Arena**") situated at 6985 Mackle Road, Côte Saint-Luc, Quebec.

The Lessee hereby declares that she has inspected the Premises and is completely satisfied therewith including, without limitation, the condition, location and measurements thereof, and hereby accepts the Premises "as is/where is" without any warranty or representation whatsoever.

**2. OCCUPATION**

The Lessee hereby acknowledges that it has had continuous occupation and possession of the Premises in virtue of a prior lease agreement which will expire and be no longer in effect as at the Effective Date. The Lessee shall, throughout the Term, continuously occupy the Premises for the purpose of operating the Permitted Business, and only the Permitted Business.

**3. LEASE TERM**

The term of this Agreement is two (years) commencing on July 1, 2011 ("**Effective Date**") and ending on June 30, 2013 ("**Initial Term**").

Provided that neither party terminates this Agreement with at least thirty (30) days advance notice prior to the end of the Initial Term this Agreement shall be renewed for a further term of one (1) year, ending on June 30, 2014 (the "**Renewal Term**").

The Initial Term and the Renewal Term and any subsequent renewal term mutually agreed to by the parties may sometimes be referred to herein for convenience as the "**Term**". However any reference to the Term shall include the Renewal Term only if this Agreement is in fact renewed in accordance with the foregoing provision and shall only include subsequent renewal terms if there is written agreement by the parties setting out such agreement to extend this Agreement for a determinate period.

**4. PERMITTED BUSINESS / HOURS OF OPERATION**

The Lessee shall operate the Premises strictly as an arena canteen concession ("**Permitted Business**") subject to Section 5 below.

The Lessee agrees to operate her business during the hours which coincide with the opening hours of the Arena. The Lessee is responsible for making herself aware of the Arena hours.

Any early closure or reduction in operating hours of the Lessee must be approved by the Lessor in advance in writing.

**5. PERMITTED PRODUCTS**

The Lessee shall offer such concession food and beverage products from and within the Premises, excluding alcoholic beverages, to the general public as are reasonably approved in advance by the Lessor's Parks and Recreation Department (a written approval request shall be sent to the attention of the Arena Manager) ("**Permitted Products**").

The Lessee shall make an effort to segregate products with nuts from products without nuts.

The Lessor hereby declares that it approves the list of Permitted Products that has been offered by the Lessee to the general public to date. In the event of any material variation of the menu, the Lessee shall seek the prior written approval of the Lessor not to be unreasonably withheld.

The Lessee shall ensure that the Permitted Products are offered to the general public at reasonable prices.

## **6. LESSEE SUPPLIES:**

The Lessee has furnished, at the Lessee's cost, some of the equipment, supplies, furniture, fixtures and furnishings (collectively, "**Supplies**"), necessary for the diligent and continuous operation of the Permitted Business. The Lessee declares herself satisfied with the Supplies currently in the Premises and does not require new Supplies during the Term of the Agreement to be furnished by or at the expense of the Lessor.

The parties acknowledge that the following Supplies currently in the Premises are Lessor-owned:  
*-The fire extinguishers and the grill vent.*

The parties acknowledge that the following items currently in the Premises are Lessee-owned:  
*-The grill, fryer, fridge, freezer, coffee machine, cappuccino machine, slushy machine, combined Pepsi machine and counter top fridge, toaster, Panini press, pot warmer, lit product sign(s), 1 small table, 2 chairs, 1 money-changing machine, and 4 vending machines (1 of which is a broken coffee machine). As soon as possible after the 2011 summer hiatus, the Lessee shall send the Lessor the serial numbers and names of the vending machines and money changing machine for better identification.*

## **7. LESSEE REPAIRS**

The Lessee shall throughout the Term and at the lessee's cost, maintain the Premises (including the adjacent public eating area situated in the Arena lobby) in a good state of cleanliness, sanitation and repair as would a prudent owner, reasonable wear and tear excepted. The Lessee shall promptly undertake all necessary repairs and maintenance to the Premises (collectively, "**Lessee Repairs**"), provided that no major repairs, alterations, additions, or improvements to the Premises shall be undertaken without the Lessor's prior written consent.

The Lessor may, at its option, undertake any Lessee Repairs that Lessee has failed to undertake and shall charge the amount of the Lessee Repairs, plus an administration fee of Fifteen Percent (15%) to the Lessee as additional rent. The Lessee shall pay the additional rent on the sooner of the due date for the next monthly rent or Fifteen (15) days from the date of Lessor's invoice.

## **8. ADVERTISING**

The Lessee may, at the Lessee's cost, install such reasonable advertising and signage on the exterior walls of the Premises provided that the Lessee first submits the same for the prior written consent of the Lessor. The Lessor hereby approves the signage and advertising that has been used by the Lessee to date.

## **9. ELECTRICITY**

The Lessor will provide the necessary electricity, and incur all costs relating thereto, for heating, lighting, and 110 V outlets providing the electrical requirements of the Lessee does not exceed the current wiring capacity. Any additional electrical requirements must be provided at the cost of the Lessee.

## **10. RENT**

In Year 1 of the Initial Term, the Lessee agrees to pay to the Lessor an annual rent ("**Rent**") in an amount of \$3,456.00 CAD (rounded to the nearest \$1.00) plus all applicable taxes (i.e., GST and QST as may be modified or replaced from time to time) in Year 1 of the Initial Term. The Rent shall be paid in twelve (12) equal monthly installments of \$288.00 plus GST and QST on the first day of each calendar month.

In Year 2 of the Initial Term, the Rent shall be increased by the greater of: (a) 1.1%, or (b) the average annual cost of living increase ("**COLA**") over 2011, in respect of the City of Montreal based on the Statistics Canada index or some other reputable index ("**Index**").

In the Renewal Term, the Rent as increased in Year 2 shall be increased by the greater of: (a) 1.1%, or (b) the COLA over 2012, in respect of the Index. The Rent for any subsequent renewal terms would need to be agreed by the parties in writing as part of any written agreement to extend this Agreement.



Should the Lessee not be subject to GST or QST, the Lessee shall supply the Lessor with adequate proof of dispensation from the Lessee's accountant. Otherwise, the Lessee shall provide the Lessor with its GST and QST account numbers.

#### **11. PAYMENT**

Unless and until the Lessor requires the Lessee to pay the Rent directly to its Accounts Receivable department (situated at 5801 Cavendish Blvd., Cote Saint-Luc), the Lessee may deliver her to the Arena Manager, the monthly rent plus taxes, by cheque payable to "City of Côte Saint-Luc".

#### **12. INTEREST**

In the event that Rent is not paid when due, interest shall automatically be due and exigible at the then applicable annual Royal Bank prime rate plus One Percent (1%) compounded daily until the full amount of Rent, in capital and interest, is paid.

#### **13. POST-DATED CHEQUES**

The Lessor reserves the right at any time to request up to twelve (12) post-dated cheques from the Lessee to cover the balance of rent owed during any year of the Term.

#### **14. MUNICIPAL AND SCHOOL TAXES**

As of the Effective Date, the Lessee shall not be responsible to pay municipal taxes or school taxes. However the Lessor reserves the right to impose such taxes at any time in its discretion, upon written notice to the Lessee.

#### **15. SNOW REMOVAL**

The Lessee is not responsible to pay for or undertake snow removal in the Arena parking lot.

#### **16. GARBAGE, RECYCLING, COMPOSTING**

The Lessee shall, at the Lessee's cost and at regular daily intervals, including after peak eating times, for the cleanup and removal of all litter and debris within and around the Premises (including the adjacent public eating area situated in the Arena lobby, and sort them into the Lessor-provided bins for garbage, recycling and any composting.

#### **17. COMPLIANCE WITH LAW**

The Lessee shall, at the Lessee's cost, comply with all requirements of Municipal, Provincial and Federal authorities in force pertaining to the Premises, the Lessee's use thereof, the Permitted Business, the Permitted Products offered or sold therein, or any combination thereof including, without limitation, the obtaining of and maintenance of all necessary licenses and permits to operate the Permitted Business.

Without limiting the generality of the foregoing, the Licensee shall strictly comply with all health, safety and food laws and regulations.

#### **18. INSURANCE**

The Lessee shall procure and maintain throughout the Term, such all-risks general liability insurance and such property insurance, in the amount of One Million Dollars (\$1,000,000) Canadian, with One Hundred Percent (100%) replacement value, adding the Lessor as named insured as it the Lessor's interests may appear from this Agreement. The Lessee shall provide the Lessor, within 14 business days of signing this Agreement, a certificate(s) of insurance attesting to this coverage and the addition of the Lessor. Such insurance shall not provide any subrogation claims in favor of the insurer against the Lessor.

#### **19. PERSONNEL**

The Lessee is an independent contractor in respect of the Lessor and is not an agent or employee of the Lessor.

The Lessee shall, to the exoneration of the Lessor, be responsible to pay the Lessee's personnel, consultants, agents and suppliers (collectively, the "Personnel"), none of whom shall be deemed an employee, consultant, agent or supplier of the Lessor. Without limiting the generality of the foregoing, the Lessee shall be responsible to pay the salary, benefits, workmen's compensation and insurance and remit all applicable deductions at source, GST or QST (as may be applicable) of all of the Lessee's Personnel. The Lessee shall not permit any lien to be registered against the Lessor's or the Lessee's property by an employee, contractor, sub-contractor, or otherwise.

The Lessee as well as the Personnel of the Lessee shall be required to communicate proficiently with the general public in English as well as in French.

The Lessor reserves the right to permanently or temporarily expel from the Arena and/or the Premises any Personnel of the Lessee who is impolite to the general public or any employee, volunteer or agent of the Lessor, or who conducts himself dishonestly, negligently or inappropriately.

#### **21. FORCE MAJEURE**

The Lessor shall not be liable for failure to perform any of its obligations hereunder, or for any damage or loss to the Lessee if such failure, damage or loss is caused by Acts of God, fire or other casualty, war, disaster, riots, stoppage of labor, strikes, lockouts, or other forms of "force majeure, cas fortuity" or any similar circumstance, or circumstances attributable to the Lessee, or other emergency or resulting from any other cause beyond the reasonable control of the Lessor.

#### **22. ASSIGNMENT AND TRANSFER**

This Agreement shall not be assigned or transferred by the Lessee to any other person, firm, or corporation without prior written consent of the Lessor.

#### **23. DEFAULT**

In the event of default by the Lessee hereunder, the Lessor shall give the Lessee notice in writing setting out the grounds of default and giving the Lessee five (5) business days to cure the default.

#### **24. TERMINATION OF LEASE**

The Lessor may terminate this Agreement in whole or in part in the following events by giving the Lessor five (5) business days' prior written notice:

- a) any one or more uncured defaults of the Lessee within the same year of the Term;
- b) any three defaults of the Lessee over the course of the Term;
- c) the death, physical or mental incapacity of the Lessee; or
- d) the insolvency or bankruptcy of the Lessee.

The termination of this Agreement in whole or in part shall not exclude any other recourse available to the Lessor at law, in equity or under contract.

#### **25. INDEMNIFICATION**

The Lessee hereby indemnifies, exonerates, defends and holds harmless the Lessor and all affiliates, elected officials, employees, volunteers of the Lessor, from and against all direct and indirect claims, demands and damages, in capital, interest and attorneys fees, of whatsoever nature and whensoever arising in connection with this Agreement, the operation of the Permitted Business and the sale (or offering for sale) of the Permitted Products by the Lessor including, without limitation, for:

- a) lost, stolen or damaged property;
- b) bodily injury with any and every consequence, including death;
- c) lost profits;
- d) consequential damages;
- e) special damages;
- f) punitive damages;
- g) violation of third party rights of privacy, intellectual property, or otherwise;
- h) product liability including, without limitation, food poisoning;
- i) violations of health and safety laws and regulations;
- j) employee, agent, consultant and/or supplier claims.

#### **26. FINAL PROVISIONS**

a) This Agreement shall be interpreted, governed, applied and enforced in accordance with the laws of the Province of Quebec and Canada to the extent that each shall apply. Any dispute that cannot be amicably resolved as a first resort shall be referred to a court with primary jurisdiction in the judicial district of Montreal, without any reference to any conflicting principle of choice of law or jurisdiction.

b) This Agreement shall bind and enure in favour of the parties as well as their respective heirs, successors, assigns, testamentary executors, trustees and legal representatives.

c) Any delay, failure or omission of the Lessor to exercise a right or benefit hereunder or a recourse available to it either at law, in equity or under contract, shall not preclude the lessor from exercising the same in the future, and shall not be deemed a waiver thereof. Only a waiver that is committed in writing, dated and signed by the waiving party shall be considered a valid waiver.

d) This Agreement may be modified only by a subsequent writing signed by both of the parties.

e) Any provision hereof found to invalid by a court of final jurisdiction shall be (i) as a first resort, read down to a legally valid scope, or (ii) as a second resort, read out of this Agreement as if never included herein. The remainder of this Agreement shall continue in full force and effect.

f) Unless the Lessee notifies the Lessor in writing otherwise, the Lessee's email address is: [paela.ceci@yahoo.com](mailto:paela.ceci@yahoo.com).

g) Requests for consent or approval sent by the Lessee, and notices and approval responses sent by the Lessor, may be sent to the intended recipient via email, via facsimile, and/or via regular mail.

h) This Agreement may be signed in counterparts and delivered by each party to the other party via scanned email, facsimile or hand delivery. Each such counterpart shall be deemed valid and an original. Both counterparts taken together shall be deemed to form one, the same, and the entire agreement of the parties.

#### **27. LANGUAGE**

Les parties consentent que le présent document et tous avis liés à ce document soient rédigés en anglais. The parties consent that the present Agreement and all notices under this Agreement be drafted in English.

**AND THE PARTIES HAVE SIGNED TO TAKE EFFECT ON THE DATE HEREINABOVE MENTIONED:**

**LESSOR:**

**LESSEE:**

\_\_\_\_\_  
**CITY OF CÔTE SAINT-LUC**

per:

Associate General Counsel

\_\_\_\_\_  
**PAELA MUCA**