Centre intégré
de santé
et de services sociaux
des Îles

Québec

DEVIS D'APPEL D'OFFRES

LOCATION D'UNITÉS D'HÉBERGEMENT POUR LE PERSONNEL D'AGENCES, MÉDECINS, ETC.

APPEL D'OFFRES PUBLIC NO 2023-01

JUIN 2023

TABLE DES MATIÈRES

COPIE DU TEXTE DE L'AVIS DE L'APPEL D'OFFRES PUBLIÉ DANS UN JOURNAL AINSI 3

INSTRUCTIONS AU PROPOSANT 4

- DOCUMENTATION 4
- PRÉPARATION ET REMISE DE LA PROPOSITION 4
- CONDITIONS ESSENTIELLES À LA RECEVABILITÉ D'UNE PROPOSITION 5
- CONDITIONS ESSENTIELLES À LA CONFORMITÉ D'UNE PROPOSITION 6

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX 8

- RETRAIT DE LA PROPOSITION 8
- OUVERTURE DES PROPOSITIONS 8
- ÉTUDE DES PROPOSITIONS 8
- RÉSERVES 8
- ADJUDICATION 8
- ACCEPTATION DES PLANS ET TRAVAUX 9
- ACCEPTATION DES LOCAUX 9
- SIGNATURE DU BAIL 9
- RETARD DANS LA LIVRAISON 9
- DÉFAUT DE L'ADJUDICATAIRE 9
- EXIGENCES PARTICULIÈRES 10

DOCUMENTS À COMPLÉTER PAR LE PROPOSANT 10

- « AOP-1 » FORMULAIRE DE PROPOSITION 10
- « AOP-3 » FORMULAIRE DE RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE PROPOSANT 11
- « AOP-4 » AUTORISATION DE SIGNATURE DU FORMULAIRE DE PROPOSITION (COMPAGNIE) 13
- « AOP-5 » AUTORISATION DE SIGNATURE DU FORMULAIRE DE PROPOSITION (SOCIÉTÉ) 14
- « AOP-6 » CAUTIONNEMENT DE PROPOSITION 15
- GABARIT « R-1 » PRÉSENTATION DU PROJET – LOCATION D'ESPACES 16
- « AOP-7 » PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE (PFT) 18
- « AOP-8 » BAIL DU MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX 25

COPIE DU TEXTE DE L'AVIS DE L'APPEL D'OFFRES PUBLIÉ DANS UN JOURNAL AINSI QU'ÉGALEMENT DIFFUSÉ DANS LE SYSTÈME ÉLECTRONIQUE D'APPEL D'OFFRES (SEAO)

APPEL D'OFFRES POUR RECHERCHE D'UNITÉS D'HÉBERGEMENT POUR PERSONNEL D'AGENCES, MÉDECINS, ETC.

Le Centre intégré de santé et de services sociaux des Îles (ci-après désigné le « CISSS » et/ou le « Locataire ») désire louer des unités d'hébergement résidentiels pour héberger des employés, de la main-d'œuvre indépendante, des médecins, etc. Ces unités d'hébergement sont plus amplement décrites dans les documents de l'appel d'offres (ci-après désigné le « Document ») respectant en résumé les critères principaux suivants :

Localisation : L'immeuble accessible directement de la rue seront sécuritaires pour l'accès piétonnier.

Les Unités d'hébergement peuvent être situés à l'Étang-du-Nord, Fatima, Cap-aux-Meules ou Havre-aux-Maisons.

Besoins annuels :

A) Une (1) maison avec minimalement deux (2) chambres pour héberger les médecins, les spécialistes et les pharmaciens

Besoins supplémentaires mois de juillet et août :

B) Dix (10) unités d'hébergement dans des appartements ou maisons

Chaque maison ou appartement inclura tout le mobilier, une cuisinière avec hotte, un micro-onde, un réfrigérateur, un lave-vaisselle, une laveuse/sécheuse à linge, le tout de modèles récents, une unité de chauffage et de climatisation, un chauffe-eau et connexion à l'internet/Wifi.

Superficie : Les Unités d'hébergement devront être capables d'accommoder une personne par chambre et offrir tous les services qu'un appartement en location offrirait et qui sera plus amplement décrit dans cet appel d'offres.

Configuration : Les unités d'hébergement devront être aménagés selon des données suivantes : un salon, une cuisine, une chambre à coucher et une salle de bain. Les unités d'hébergement peuvent être situés sur plusieurs étage(s) non contiguës. Les unités d'hébergement peuvent être des appartements ou des résidences.

Livraison des Locaux : Pour les unités d'hébergement offertes à l'année, au plus tard le 1er mai 2023, les unités d'hébergement devront être livrés par le Locateur. Pour les unités d'hébergement offertes pour la période estivale, au plus tard le 1er juillet 2023, les unités d'hébergement devront être livrés par le Locateur.

Début de la durée de location : Le 1er août 2023.

Durée de location : Un (1), renouvelable deux fois un (1) an

Adjudication : Les propositions peuvent être retenues en tout ou en partie, selon les prix soumis par type d'hébergement, selon les besoins énoncés dans l'appel d'offres.

Heures d'affaires : Les unités d'hébergement seront accessibles sept (7) jours par semaine, 24 heures par jours, 365 jours par année.

Espaces de stationnement extérieur ou intérieur : Le Proposant devra mettre à la disposition du Locataire, sans frais, un minimum d'un espace de stationnement par unités d'hébergement dans l'immeuble de type réservé au CISSS à moins de deux cents (200) mètres de l'immeuble(s).

Publication de l'appel d'offres : L'appel d'offres public s'effectue au moyen d'un avis diffusé dans le système électronique d'appel d'offres approuvé par le gouvernement (SEAO) et qui peut être consulté à l'adresse suivante : www.seao.ca, ainsi que dans le journal suivant : La Presse. Les documents d'appel d'offres sont disponibles que par le site du SEAO.

Date limite de réception : Pour être considérées, les propositions devront être remplies sur le Formulaire de proposition du Document et reçues, avant 11 h, le 29 juin 2023, adressée à Simon Decoste à la Direction des services administratifs, 430 chemin Principal, Cap-aux-Meules, Québec, G4T 1R9.

Les propositions présentées devront être conformes aux règlements d'urbanisme et de zonage en vigueur au jour de l'adjudication du contrat au proposant. Les propositions doivent être valides pour cent vingt (120) jours à compter de la date d'ouverture des propositions.

Le CISSS des Îles n'est pas tenu d'accepter ni la plus basse ni aucune autre des propositions présentées.

Simon Decoste, chef du service d'approvisionnement à la Direction des services administratifs du CISSS des Îles.

INSTRUCTIONS AU PROPOSANT

INSTRUCTION 1

DOCUMENTATION

Le Proposant doit s'assurer qu'il a reçu tous les renseignements et documents relatifs au présent appel d'offres, incluant les addendas, le cas échéant. Les documents afférents à l'appel d'offres font partie intégrante de la présente annexe et portent les numéros AOP-1 à AOP-10 (AOP-2 ne fait pas partie de cet appel d'offres, mais la numérotation est conservée).

Le Proposant doit examiner attentivement les documents d'appel d'offres et il est de sa responsabilité de se renseigner sur l'objet et les exigences de l'appel d'offres. Par conséquent, aucun Proposant ne pourra invoquer le manque d'information pour excuser la non-recevabilité, la non-conformité ou le manque de précision de sa proposition.

Aucun document ne peut être transmis par télécopieur ou par courrier électronique.

Aucune proposition, en tout ou en partie, ne peut être transmise par télécopieur ou par courrier électronique.

Si le Proposant considère qu'il y a des ambiguïtés, des oublis, des contradictions au niveau des documents ou, s'il a des doutes quant à la signification de certains contenus des documents, il doit soumettre ses questions par écrit au représentant du Requérant **(« Représentant »)** au plus tard sept (7) jours ouvrables avant la date limite de réception des propositions. Dans ce cas, l'utilisation du courrier électronique est permise.

Toutes réponses aux questions des Proposants seront transmises par écrit. Aucun renseignement verbal n'engage la responsabilité du Requérant ni ne lui est opposable. Dans ce cas, l'utilisation du courrier électronique est permise.

Le texte de l'appel d'offres publié dans les journaux et sur SEAO font partie intégrante des conditions de cet appel d'offres, de même que les addendas émis par le Requérant. Les addendas sont transmis par tout moyen permettant d'établir la preuve de l'envoi et de la réception, et ce, au plus tard cinq (5) jours ouvrables avant la date limite pour la réception des propositions.

En cas d'impossibilité pour le Requérant de respecter ce délai, la date et l'heure limites de réception des propositions seront retardées de façon à toujours allouer cinq (5) jours ouvrables aux Proposants entre la date de transmission des addendas et la nouvelle date limite de réception des propositions.

NOTE : Dans le présent document, les appellations : Proposant, Proposant retenu, Adjudicataire, Bailleur et Locateur, immeuble, locaux et unités d'hébergement ont la même signification. Les appellations CISSS, Requérant et Locataire ont la même signification.

INSTRUCTION 2

PRÉPARATION ET REMISE DE LA PROPOSITION

La proposition doit être présentée, en deux copies papiers (dont un (1) original et une (1) copie). L'utilisation d'un formulaire autre que celui fourni entraîne l'irrecevabilité et le rejet automatique de la proposition. Ce document ne doit contenir aucune clause restrictive ou conditionnelle. Le « Formulaire de proposition » doit être signé par la ou les personnes autorisées.

Il est entendu que le représentant autorisé du Proposant, en signant le « Formulaire de proposition », atteste que la proposition est préparée de bonne foi, sans aucune communication ni entente avec un autre proposant ou autre concurrent possible, soit directement, soit par l'entremise d'un tiers.

Les montants soumis avec la proposition doivent être exprimés en dollars canadiens. Les montants figurant au " Formulaire de proposition " à la colonne 2 « Coûts mensuels proposés » serviront à déterminer la ou les plus basse(s) proposition(s) par besoin.

Le Proposant doit identifier l'enveloppe-réponse de la façon suivante :

Nom du soumissionnaire
Adresse
Ville (Province) Code postal

CISSS des Îles
Direction des services administratifs
Att. M. Simon Decoste
430 chemin PrincipalCap-aux-Meules (Québec) G4T 1R9

Proposition
Appel d'offres # • 2023-01
Titre du dossier : Location d'unités d'hébergement pour personnel d'agence, médecins, etc.
Date et heure limite de la réception des soumissions : 29 juin 2023 à 11h
Ouverture des soumissions : Immédiatement après l'heure limite de réception des soumissions

Vous trouverez ci-joint un modèle d'étiquette en format « Word ». Ce formulaire fait partie intégrante des documents d'appel d'offres.

L'enveloppe-réponse ne doit contenir qu'une seule proposition.

L'enveloppe doit être acheminée scellée.

Le Proposant doit s'assurer lui-même que sa proposition est reçue à l'adresse indiquée **avant la date et l'heure de réception des propositions**. **Toute proposition reçue après cette date et heure limites est non recevable.**

Le Proposant doit assumer la totalité des coûts liés à la préparation de sa proposition, lesquels demeurent en tout temps son entière responsabilité.

INSTRUCTION 3

CONDITIONS ESSENTIELLES À LA RECEVABILITÉ D'UNE PROPOSITION

Le Proposant doit présenter sa proposition sur le « Formulaire de proposition » remis par le Requérant. Celui-ci doit être rempli avec clarté et exactitude et être dûment signé aux endroits prévus à cette fin, par la ou les personnes autorisées à cet effet.

Le Proposant doit remettre sa proposition et tous les documents qui l'accompagnent dans une enveloppe dûment cachetée. Cette enveloppe doit contenir les documents suivants:

1. Le « Formulaire de proposition » (AOP-1) dûment complété et signé;

2. Croquis préliminaires ou le plan de l'immeuble proposé et les aires de stationnement;

3. Le « Formulaire de renseignements » concernant le Proposant (AOP-3), dûment complété et signé;

4. Une « Autorisation de signature du Formulaire de proposition » (AOP-4 ou AOP-5) dûment complétée et signée;

5. Tout autre document exigé par le Requérant, avec la mention expresse que le défaut de le produire entraîne l'irrecevabilité de la proposition.

Sauf si le Proposant est une personne physique faisant affaire seule et qui signe elle-même les documents d'une proposition, le Proposant doit fournir un document l'autorisant à signer les documents de la proposition; cette autorisation doit être constatée, selon le cas :

Dans une copie certifiée d'une résolution si le Proposant est une compagnie (telle AOP-4);

Dans une procuration dûment signée par le Proposant si le signataire est une personne physique autre que le Proposant;

Dans une procuration dûment signée par tous les associés, si le Proposant est une société et que tous les associés n'ont pas signé les documents (telle AOP-5).

Les documents doivent être rédigés dans la langue officielle du Québec.

Les **coûts mensuels** des unités d'hébergement doivent être indiqués sur le « Formulaire de proposition AOP-1 ».

Toutes ratures ou corrections apportées aux montants de la proposition doivent être paraphées par la ou les personnes qui ont signé la proposition. Toutes modifications ou ratures apportées au texte, par le Proposant, sur le « Formulaire de proposition », entraînent automatiquement le rejet de la proposition.

Le Requérant n'accepte de recevoir aucune proposition après la date et l'heure fixée dans l'appel d'offres ou, si la réception en est retardée, par application de l'article 14 du règlement, après la date et l'heure précisées dans l'addenda adressé aux Proposants.

NOTE : L'article 14 du règlement se lit comme suit :

« Tout addenda au projet doit être expédié par le requérant, aux personnes à qui ont été remis les documents relatifs à l'appel d'offres, au moins 5 jours ouvrables avant la date limite d'ouverture des propositions. Dans les cas où ce délai ne pourrait être respecté, la date de réception des propositions doit être reportée de manière à en assurer le respect.

Un addenda doit être expédié par courrier recommandé ou certifié ou par tout autre moyen permettant d'établir la preuve de l'envoi et de la réception ».

Toute autre condition sur la forme de présentation, indiquée comme essentielle dans les instructions aux Proposants, avec mention spécifique que le défaut de s'y conformer entraîne l'irrecevabilité de la proposition, doit être remplie par le Proposant.

Indications additionnelles:

Croquis préliminaires et plans des lieux

La proposition doit être accompagnée des croquis préliminaires ou des plans de l'immeuble et les espaces de stationnement.

Le croquis préliminaire et les plans des lieux devraient illustrer les éléments suivants :

Indiquer la superficie de chacun des unités d'hébergement proposés.
L'étage(s) où sont situés les unités d'hébergement proposés et leur hauteur libre;
L'accès aux lieux et à l'immeuble ainsi que les issues de secours;
Les murs, les cloisons, les fenêtres, les portes et les colonnes ainsi que les équipements demandés à être fournis par le Locateur (mobilier, cuisinière et hotte, micro-onde, réfrigérateur, lave-vaisselle, laveuse/sécheuse à linge, unité de chauffage/climatisation, chauffe-eau, connexion à l'internet/Wifi).

INSTRUCTION 4

CONDITIONS ESSENTIELLES À LA CONFORMITÉ D'UNE PROPOSITION

La proposition ne doit pas être accompagnée d'aucune condition ou restriction et, le cas échéant, de telles conditions ou restrictions ne pourront être considérées comme étant des erreurs ou omissions corrigibles en vertu du paragraphe suivant.

Sous réserve des dispositions relatives à la recevabilité, les erreurs ou omissions en regard des documents d'appels d'offres n'entraînent pas le rejet de la proposition, à condition que le Proposant les corrige à la satisfaction du Requérant dans les dix (10) jours suivant l'ouverture des propositions et que ces corrections n'entraînent pas de changement dans les coûts actualisés de la proposition soumise.

Par ailleurs, le Proposant ne pourra prendre avantage du fait qu'il a négligé d'apporter, à la satisfaction du Requérant, une correction demandée pour retirer sa proposition.

Une proposition devient sans effet à l'expiration de la période de validité indiquée dans l'avis d'appel d'offres, sauf sur acceptation écrite des parties de prolonger cette période. Cette période de prolongation ne peut excéder cent quatre-vingts (180) jours.

La proposition soumise doit être conforme à toutes les conditions contenues dans les documents remis aux Proposants, telles les exigences relatives:

Au dépôt d'une copie de la grille des normes et usages du règlement de zonage en vigueur, authentifiés par un représentant de la ville ou de la municipalité;

Au dépôt d'une preuve écrite à l'effet que le Proposant est propriétaire de l'immeuble à l'intérieur duquel sont situés les espaces à louer identifiés dans sa proposition ou qu'il le devienne, sans condition, au plus tard à la date d'adjudication ;

De plus, la proposition devra satisfaire les conditions suivantes :

Les unités d'hébergement devront répondre à l'un des besoins suivants :

BESOINS ANNUELS

A) Une (1) maison pour héberger les médecins, les spécialistes et les pharmaciens avec les superficies suivantes :

Pièce	Superficie minimale par pièce (m2)
Cuisine	9
Salon	9
Salle à manger	7
Salle de bain	7
Chambre #1	11
Chambre #2	11
Superficie min totale	54

BESOINS POUR LES MOIS DE JUILLET ET AOÛT

B) Dix (10) unités d'hébergement dans des appartements ou maisons avec les superficies suivantes :

Pièce	Superficie minimale par pièce (m2)
Cuisine/salon	8
Salle de bain	5
Chambre	9
Superficie min totale	20

Le(s) immeubles seront situés à Cap-aux-Meules, l'Étang-du-Nord, Fatima ou Havre-aux-Maisons.

Le ou les édifices proposé(s) devra offrir les caractéristiques d'un édifice de location d'unités d'hébergement résidentiels;

Les unités d'hébergement doivent avoir au moins une fenêtre par chambre et une fenêtre au moins dans le salon ou la cuisine ou la salle à manger.

Respecter les dates de livraison des locaux.

Respecter la durée de location demandée;

Le formulaire de proposition devra être accompagné du plan de l'immeuble proposé et un plan des stationnements identifiant leurs emplacements, de photographies de l'édifice.
Les unités d'hébergement devront, en tout temps, être complètement séparés (cloison, système de ventilation, système électrique, gicleur) de tout autre espace commun et/ou autre appartement loué à un tiers locataire pour fin de non-contamination étant donné que les espaces loués sont utilisés par du personnel prodiguant des soins de santé;

Le Proposant devra mettre à la disposition du Requérant, sans frais, un minimum d'un espace de stationnement par unité d'hébergement (exemple : maison de deux chambres doit avoir deux stationnements réservés) de type « réservé » à moins de deux cents (200) mètres de l'immeuble(s).

Le Proposant devra autoriser les représentants du Requérant à visiter l'immeuble, à consulter les plans et devis de l'immeuble et, au besoin, à communiquer avec les professionnels et les entrepreneurs ayant collaboré à sa construction. Sur demande, il devra fournir dans les 72 heures, une description des plus détaillée que possible des unités d'hébergement proposés. Une évaluation de la vétusté de l'immeuble pourra être effectuée par un professionnel, ces critères seront alors évalués :

- Vérification visuelle pour apparence de dégradation des matériaux
- Conformité de l'immeuble au code national du bâtiment en vigueur
- Vérification de la structure du bâtiment (s'assurer que les planchers, murs, toit et plafonds sont droits et n'ont pas travaillé)
- Vérification de la conformité aux codes en vigueurs et du bon fonctionnement de tous les éléments électriques, mécaniques et techniques
- Tests d'humidité dans les murs (doit être inférieur à 30% sur l'humidimètre)
- Tests de température dans les murs (avec thermomètre infrarouge) afin de s'assurer qu'il n'y a pas de fuites majeures dans l'enveloppe thermique du bâtiment

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

RENSEIGNEMENT 1

RETRAIT DE LA PROPOSITION

Le Proposant peut retirer sa proposition, en tout temps, par écrit, avant la date et l'heure limites de réception des propositions, sans pour cela aliéner son droit d'en présenter une nouvelle à l'intérieur du même délai.

RENSEIGNEMENT 2

OUVERTURE DES PROPOSITIONS

Après l'heure limite fixée pour la réception des propositions, les propositions sont ouvertes.

Lors de l'ouverture de chacune des propositions, le Représentant, en présence de deux (2) témoins, fait la lecture à haute voix des noms des soumissionnaires et des prix.

RENSEIGNEMENT 3

ÉTUDE DES PROPOSITIONS

Le Requérant procède, dans les jours qui suivent l'ouverture des propositions, à la vérification de la conformité des propositions jugées recevables en commençant par la plus basse. En cas de non-conformité de la proposition la plus basse, le Requérant considère la plus basse proposition suivante et procède ainsi jusqu'à ce que ces besoins soient répondus entièrement.

Aux fins de déterminer la ou les proposition(s) la plus basse(s), seuls les coûts mensuels par besoin seront regardés (A, B, C ou D) tel indiqués sur le « Formulaire de proposition AOP-1 ».

Les propositions peuvent être retenues en tout ou en partie, selon les prix soumis par besoin.

RENSEIGNEMENT 4

RÉSERVES

Le Requérant ne s'engage à accepter ni la plus basse, ni aucune autre, ni l'ensemble des propositions présentées.

Aucun recours n'est recevable contre le Requérant pour quelque cause découlant de la préparation de la présentation ou de la réception de la proposition.

Advenant le cas où une seule proposition soit jugée conforme, le Requérant se réserve le droit de négocier à la baisse les prix de la proposition présentée.

RENSEIGNEMENT 5

ADJUDICATION

i) Proposition retenue

Après étude des propositions, si le Requérant poursuit le projet, il informe le Proposant dont la proposition aura été retenue en tout ou en partie à l'intérieur de la période minimale de validité des propositions indiquée dans l'avis d'appel d'offres, prolongée le cas échéant, par lettre qui lui sera acheminée par un moyen comportant une preuve de transmission.

L'adjudication (ou les adjudications) demeure sujette à l'obtention de l'approbation du CISSS concerné et, de l'accord du Ministre de la Santé et des Services Sociaux.

À la suite de l'obtention des autorisations requises, le ou les Proposant(s) retenu sera informé par le Requérant, par un moyen comportant une preuve de transmission, qu'il est l'Adjudicataire et qu'il doit procéder avec le projet selon les exigences de la documentation d'appel d'offres.

L'Adjudicataire s'engage à fournir les unités d'hébergement au Requérant au plus tard le 1er août 2023, permettant ainsi le Requérant d'aménager les unités d'hébergement.

À noter qu'il peut y avoir plus d'un Adjudicataire.

Les propositions peuvent être retenues en tout ou en partie, selon les prix soumis par type d'hébergement, selon les besoins énoncés dans l'appel d'offres.

ii) Proposition non retenue

Le Requérant avisera par écrit tout autre Proposant, à l'intérieur du même délai que pour l'Adjudicataire, que sa proposition n'a pas été retenue.

RENSEIGNEMENT 6

ACCEPTATION DES PLANS ET TRAVAUX

Non applicable

RENSEIGNEMENT 7

ACCEPTATION DES LOCAUX

Avant d'accepter les lieux, le Requérant aura droit à une visite complète des lieux en compagnie de l'Adjudicataire et des professionnels mandatés.

RENSEIGNEMENT 8

SIGNATURE DU BAIL

L'Adjudicataire s'engage à signer, conformément à sa proposition, le Bail du ministère de la Santé et des Services sociaux et ses annexes au plus tard trente (30) jours après l'acceptation définitive des lieux par le Requérant.

Les loyers mensuels au bail seront ceux apparaissant au « Formulaire de proposition AOP-1 »

Le Requérant se réserve le droit de faire publier le bail au registre foncier.

Lors de la signature d'un bail, toutes les pages et ses annexes devront être paraphées par le locataire (Requérant) et le locateur (Adjudicataire).

RENSEIGNEMENT 9

RETARD DANS LA LIVRAISON

Si les unités d'hébergement ne sont pas livrées conformément aux documents d'appel d'offres et à la date prévue, l'Adjudicataire paiera pour chaque jour de retard, une somme équivalente à un jour de loyer brut en fonction du coût total annuel proposé apparaissant au « Formulaire de proposition » déposé par l'Adjudicataire. Le Requérant pourra, à titre de compensation et sans autre formalité, retenir la pénalité pour retard dans la livraison à même le loyer du bail à intervenir entre le Requérant et l'Adjudicataire pour la location des lieux.

RENSEIGNEMENT 10

DÉFAUT DE L'ADJUDICATAIRE

Si l'Adjudicataire est en défaut de remplir l'une ou l'autre des obligations et conditions contenues dans les documents d'appel d'offres, il perdra tous ses droits concernant le présent appel d'offres ; le tout sous réserve des droits et recours que pourrait faire valoir le Requérant.

RENSEIGNEMENT 11

EXIGENCES PARTICULIÈRES

Le proposant retenu devra désigner un porte-parole qui agira à titre d'intervenant tout au long du processus d'appel d'offres et de l'occupation des unités d'hébergement.

NOTES AU PROPOSANT : Les documents afférents à l'appel d'offres public suivent cette section

DOCUMENTS À COMPLÉTER PAR LE PROPOSANT

« AOP-1 » FORMULAIRE DE PROPOSITION

NOM DU PROPOSANT :	
ADRESSE DU PROPOSANT :	
SUPERFICIE UTILISABLE MINIMALE	
ADRESSE DES LIEUX PROPOSÉS :	

MONTANT DE LA PROPOSITION

	Nb d'unités d'hébergement proposés dans l'immeuble (chambres)	**Coûts mensuels totaux proposés**
A) Maison (1) pour héberger les médecins, les spécialistes et les pharmaciens		_____ $ / mois
B) Unités d'hébergement (10) dans des appartements ou maisons (juillet et août seulement)		_____ $ / mois

Au moment de l'ouverture des propositions, seuls les coûts mensuels serviront à déterminer les plus basses propositions.

Je, soussigné,

Déclare :
avoir reçu et pris connaissance de tous les documents du présent appel d'offres et avoir obtenu les informations nécessaires;
être propriétaire de l'Immeuble proposé, ou pouvoir le devenir sans condition au plus tard 30 jours suivant l'envoi de la lettre d'adjudication et m'engage à en fournir la preuve requise de propriété de l'Immeuble telle que décrite dans les documents du présent appel d'offres, sans quoi j'accepte, vu mon défaut, que mon offre soit annulée avec toutes les conséquences que cela peut comporter.

M'engage :
à livrer les lieux ainsi que les aménagements demandés à la date mentionnée dans l'avis d'appel d'offres public;
à signer le bail du ministère de la Santé et des Services sociaux du Québec joint aux documents du présent appel d'offres au plus tard après l'acceptation définitive des unités d'hébergement par le Requérant.

Reconnais : que le Requérant ne s'engage à accepter ni la plus basse, ni aucune des propositions présentées et qu'un Proposant ne peut ni contester, ni réclamer aucune indemnité. Le Requérant peut accepter les propositions partiellement.

Certifie : que la présente proposition est irrévocable pour une période équivalente à la période de validité mentionnée dans l'avis d'appel d'offres public.

Date	Signature
Téléphone	Nom du signataire (en lettres moulées)

« AOP-3 » FORMULAIRE DE RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE PROPOSANT

PREUVE DE QUALIFICATION ET STATUT JURIDIQUE
(Répondre à 1, 2 ou 3)

1- SI LE PROPOSANT AGIT PERSONNELLEMENT

Nom : _____

Siège : _____

Domicile : _____

_____

_____

2- SI LE PROPOSANT EST UNE SOCIÉTÉ

Nom : _____

Siège : _____

NOM ET ADRESSES DES ASSOCIÉS :

Nom : _____ Domicile : _____

Nom : _____ Domicile : _____

Nom : _____ Domicile : _____

3- SI LE PROPOSANT EST UNE SOCIÉTÉ PAR ACTIONS

Nom de la société par actions _____

Siège : _____

Constituée en vertu de la loi _____

Président de la société par actions:

Nom : _____ Téléphone : _____

Domicile : _____

Secrétaire de la société par actions :

Nom : _____ Téléphone : _____

Domicile : _____

Autre – Directeur de la société par actions :

Nom : _____ Téléphone : _____

Domicile : _____

_____ _____

Signataire Adresse

« AOP-4 » AUTORISATION DE SIGNATURE DU FORMULAIRE DE PROPOSITION (COMPAGNIE)

RÉSOLUTION

Extrait du procès-verbal d'une assemblée (extraordinaire ou régulière) du conseil d'administration de

La société par actions _____
tenue à _____

le _____ e jour de _____ 20 _____ à _____ h _____

LOCATION – AUTORISATION – DÉLÉGATION

Sur proposition de M. (Mme) _____

appuyée par M. (Mme) _____

il est résolu que la société par actions offre de louer à : _____ (Nom de l'établissement)
un immeuble ou une partie d'immeuble situé au : _____ (Adresse complète)
_____

et autorisons M. (Mme) _____

à signer la formule de proposition et tout document relatif au projet de location, et déléguons spécifiquement M. (Mme) Téléphone _____

à faire visiter les lieux offerts au représentant du Requérant.

COPIE CERTIFIÉE

_____ _____
Date Signature

« AOP-5 » AUTORISATION DE SIGNATURE DU FORMULAIRE DE PROPOSITION (SOCIÉTÉ)

PROCURATION

Nous, soussignés, faisant affaire sous la raison sociale _____ autorisons M. (Mme) _____ à signer

la formule de proposition et tout document relatif au projet de location, et déléguons spécifiquement

M. (Mme) _____ Téléphone _____

pour faire visiter les lieux offerts en location au représentant du Requérant.

FAIT ET SIGNÉ À

Ce _____ e jour de _____ 20 _____

Nom : _____ Téléphone : _____

Adresse : _____

Signature : _____

Nom : _____ Téléphone : _____

Adresse : _____

Signature : _____

Nom : _____ Téléphone : _____

Adresse : _____

Signature : _____

Nom : _____ Téléphone : _____

Adresse : _____

Signature : _____

« AOP-6 » CAUTIONNEMENT DE PROPOSITION

Non applicable

DOCUMENTS ADDITIONNELS POUR INFORMATION AU LECTEUR

GABARIT « R-1 » PRÉSENTATION DU PROJET – LOCATION D'ESPACES

Localisation et description du projet	
Le CISSS des Îles désire louer des unités d'hébergement pour y loger de la main-d'œuvre indépendante, des professionnels, des médecins, des étudiants en médecine et des pharmaciens.	
PERIMÈTRE DE RECHERCHE : Le périmètre de recherche est à Cap-aux-Meules, l'Étang-du-Nord, Fatima et Havre-aux-Maisons.	
Superficie principale minimale :	Les Unités d'hébergement devront être capables d'accommoder une personne par chambre et offrir tous les services qu'un appartement en location offrirait et qui sera plus amplement décrit dans cet appel d'offres.
Durée du bail :	Un (1) an + deux options de renouvellement d'un an chaque
Livraison des lieux :	Le ou avant le 1er août 2023.
Espaces de stationnement :	Le Proposant devra mettre à la disposition du Locataire, sans frais, un minimum d'un espace de stationnement par unités d'hébergement dans l'immeuble de type réservé au CISSS à moins de deux cents (200) mètres de l'immeuble(s).
Exigences spécifiques pour les lieux recherchés :	Incluant sans limitation tout le mobilier, la cuisinière avec hotte, un micro-onde, un réfrigérateur, un lave-vaisselle, une laveuse/sécheuse à ligne, le tout de modèles récents, une unité de chauffage et de climatisation, un chauffe-eau et connexion à l'internet/Wifi

Information et documentation			
L'appel d'offres public s'effectue au moyen d'un avis diffusé dans le système électronique d'appel d'offres approuvé par le gouvernement (SEAO) et qui peut être consulté à l'adresse suivante : www.seao.ca, ainsi que dans le journal suivant : La Presse. Les documents d'appel d'offres sont disponibles que par le site du SEAO.			
M. (Mme) :	M. Simon Decoste, chef du service d'approvisionnement, Direction des services administratifs		
Adresse électronique	simon.decoste.cisssdesiles@ssss.gouv.qc.ca		
Téléphone :	**(418) 986-2121, poste 8041**		

Date limite de réception

Durée de l'appel d'offres : 2 semaines

Chacune des propositions doit être reçue dans l'enveloppe-réponse fournie à cet effet avant

Heure	Date	Lieu
11 h 00	29 juin 2023	430 chemin Principal, Cap-aux-Meules (Québec) G4T 1R9

Les propositions seront ouvertes publiquement suivant l'heure limite de réception des propositions à l'adresse suivante :

Adresse	Municipalité
430 chemin Principal	Cap-aux-Meules (Québec) G4T 1R9

Date	Heure
29 juin 2023	11 h 00

Les propositions doivent être valides pour une période de cent vingt (120) jours à compter de la date d'ouverture des propositions.

Les propositions présentées devront être conformes aux règlements d'urbanisme et de zonage en vigueur au jour de l'ouverture des propositions.

Le CISSS des Îles ne s'engage à accepter ni la plus basse, ni aucune autre des propositions présentées.

Nom de la personne autorisée	Établissement
Simon Decoste	CISSS des Îles

« AOP-7 » PROGRAMME FONCTIONNEL ET TECHNIQUE (PFT)

A. INTRODUCTION

La présente partie énonce l'ensemble des exigences de performance pour l'environnement physique, notamment les exigences en matière de besoins minimaux en espace et en superficie, et les exigences de performance fonctionnelles et techniques minimales en matière de rénovation fonctionnelle et d'aménagement de l'Immeuble que le Locateur doit respecter pour être conforme à ses obligations aux termes de l'entente. Celles-ci représentent les exigences minimales que le Locateur doit respecter.

La présente partie est divisée en deux sections.

SECTION I : L'IMMEUBLE

Cette section énonce les besoins du Requérant :

BESOINS ANNUELS

A) Trois (1) maisons pour héberger les médecins, les spécialistes et les pharmaciens

BESOINS POUR LES MOIS DE JUILLET ET AOÛT

B) Dix (10) unités d'hébergement dans des appartements ou maisons

Chaque maison ou appartement inclura tout le mobilier, une cuisinière avec hotte, un micro-onde, un réfrigérateur, un lave-vaisselle, une laveuse/sécheuse à linge, le tout de modèles récents, une unité de chauffage et de climatisation, un chauffe-eau et connexion à l'internet/Wifi.

SECTION II : LES EXIGENCES

EXIGENCES ORGANISATIONNELLES

1. **Confort**

   Thermique – Maintenir, pendant les heures d'occupation, les conditions de confort suivantes, mesurée à 1,4 m au-dessus du plancher, à plus de 0,6 m d'un mur extérieur et à plus de 0,3 m de tout autre mur ou cloison.

   - **Température** – Entre 21°C et 25°C.
   - **Humidité** – Minimum 25 %, maximum 60 %.
   - **Température du plancher** – Minimum 18°C.
   - **Variation cyclique de la température** – Taux de variation maximum de 2°C/h.

   Acoustique – Respecter les performances acoustiques applicables pour chaque appartement, ceci concerne autant les composantes architecturales et structurales que celles de l'ingénierie.

2. **Sécurité** – S'assurer que l'immeuble est exempt de tout défaut susceptible d'affecter et/ou de compromettre la santé et la sécurité des occupants, notamment les défauts structuraux et d'étanchéité.
3. **Performance énergétique pour un bâtiment neuf –** Concevoir les bâtiments neufs, construits pour faire suite à la signature du bail, de telle sorte qu'ils atteignent une performance énergétique de 25 % meilleure que les exigences du *Code modèle national de l'énergie pour les bâtiments,* Canada 1997 (CMNEB 1997). La performance devra être démontrée via une simulation énergétique effectuée par un ingénieur.
4. **Maintien du niveau de service**

   Prévoir, pendant toute la durée du bail, que le Locateur doit effectuer les travaux d'entretien et de maintien d'actif requis pour :

   - garantir la santé et la sécurité des usagers;
   - assurer le fonctionnement fiable des systèmes et la bonne tenue de l'ensemble des composantes de l'immeuble;

- faire en sorte que l'immeuble de base démontre un état général compatible avec l'image et la réputation d'une institution publique.

EXIGENCES TECHNIQUES DE BASE DU BÂTIMENT ET DE L'EMPLACEMENT

A Infrastructure

1. **Maintien du niveau de service –** Prévoir, pendant toute la durée du bail, que le Locateur doit, sans s'y limiter, maintenir un niveau de service conforme aux indications suivantes :

   - exempte de défauts affectant l'intégrité structurale ou la capacité d'usage du bâtiment;
   - absence d'infiltration d'eau;
   - absence de moisissure.

B Superstructure et enveloppe

B10 Superstructure

B1010 Construction de plancher

1. **Fonctionnalité**

   - S'assurer que planchers sont stables, présentant une surface lisse, au niveau et uniforme, avec une tolérance d'imperfection de 8 mm dans 3 000 mm.

2. **Isolation**

   - S'assurer que les planchers structuraux sont isolés lorsqu'il s'agit de dalle sur sol.

3. **Maintien du niveau de service –** Prévoir, pendant toute la durée du bail, que le Locateur doit, sans s'y limiter, maintenir un niveau de service conforme à l'indication suivante :
   - exempte de défauts affectant l'intégrité structurale ou la capacité d'usage du bâtiment.

B20 Enveloppe extérieure

1. **Confort**

   - **Contrôle** – S'assurer d'un bon contrôle de la transmission d'air, de chaleur et d'humidité à travers les différentes composantes de l'enveloppe, de sorte que le confort des occupants ne soit jamais compromis.
   - **Étanchéité** – S'assurer de l'efficacité des matériaux et méthodes d'assemblage, de manière à éviter toute migration d'air pouvant affecter le confort des usagers et la finition des surfaces finies.
   - **Isolation** – S'assurer de la conformité de l'isolation thermique de l'enveloppe, à la Loi sur la conservation d'énergie. En aucun cas, une déficience en la matière doit être une source d'inconfort pour les occupants.

2. **Maintien du niveau de service –** Prévoir, pendant toute la durée du bail, que le Locateur doit, sans s'y limiter, maintenir un niveau de service conforme aux indications suivantes :

   - bon contrôle de la transmission de chaleur, d'air et d'eau;
   - matériaux exempts de défauts dignes de mention;
   - portes et fenêtres extérieures opérant normalement.

B2020 Fenêtres extérieures

1. **Fonctionnalité**

   - **Fenestration –** Pourvoir toutes les chambres d'une fenestration, permettant un éclairage naturel.

B30 Toiture

1. **Maintien du niveau de service –** Prévoir, pendant toute la durée du bail, que le Locateur doit, sans s'y limiter, maintenir un niveau de service conforme aux indications suivantes :

- aucune fuite ni accumulation d'eau dans les matériaux de la couverture;
- matériaux exempts de défauts dignes de mention;
- bon drainage.

C Aménagement intérieur

1. Généralités

- **Sécurité**
  - Contrôler adéquatement tous les accès aux espaces aménageables à partir de voies de circulation principales.

- **Opération et entretien**
  - Utiliser des matériaux durables et de bonne qualité afin d'éviter tous dommages récurrents causés par les sels de déglaçages, l'eau, l'humidité, le sable, etc.

- **Maintien du niveau de service –** Prévoir, pendant toute la durée du bail, que le Locateur doit, sans s'y limiter, maintenir un niveau de service conforme aux indications suivantes :
  - finis en bonne condition et d'apparence compatible avec la vocation de chaque espace;
  - portes et fenêtres intérieures opérant normalement;
  - accessoires en bonne condition;
  - absence de moisissure;
  - isolation et drainage adéquat lorsque requis.

C10 Construction intérieure

C1010 Cloisons intérieures

Cloisons périmétriques de l'espace locatif

1. Confort

- Tenir compte des performances acoustiques exigées pour les portes.

C1020 Portes intérieures

1. Sécurité

- Munir les portes d'accès à l'espace locatif de charnières et de serrures sécuritaires.

2. Opération et entretien

- **Chemin de clé**
  - Spécifier des clés à chemin de clé réservé du type « non reproductible »
  - Prévoir que le Locateur remettra au Locataire 3 copies de ces clés.

C30 Finitions intérieures

C3010 Finitions de murs

1. Peinture

- Réserver au Locataire le choix de 3 couleurs pour l'ensemble des travaux. Limiter avec celles-ci à 2 couleurs par pièce.
- S'assurer que le Locateur prévoit un programme de rafraîchissement des lieux particulièrement la peinture à chaque 7 ans.

D Services

D20 Plomberie

1. **Maintien du niveau de service –** Prévoir, pendant toute la durée du bail, que le Locateur doit, sans s'y limiter, maintenir un niveau de service conforme aux indications suivantes :

   - apparence des appareils de plomberie compatible avec la vocation de chaque espace;

- absence de fuite et drainage non obstrué;
- température de l'eau chaude domestique conforme aux présentes exigences.

D2020 Réseau d'eau domestique

1. **Généralités**
   - **Eau chaude et eau froide –** Alimenter les robinets des lavabos en eau chaude et en eau froide.

2. **Eau chaude domestique**
   - **Température de l'eau -** Procurer de l'eau chaude à une température se situant entre 43°C à 60°C aux points d'utilisation généraux.
   - **Temps d'attente pour l'eau chaude :** moins de 30 secondes.

D30 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (CVCA)

1. **Maintien du niveau de service –** Prévoir, pendant toute la durée du bail, que le Locateur doit, sans s'y limiter, maintenir un niveau de service conforme aux indications suivantes :

   - bonne qualité de l'air intérieur;
   - conditions de confort thermique conformes aux présentes exigences;
   - débits d'air conforme aux présentes exigences;
   - niveau de bruit des systèmes de CVCA conforme aux présentes exigences;
   - continuité du chauffage;
   - continuité de la ventilation.

D3040 Distribution CVCA

1. **Chauffage**
   - Assurer le chauffage des espaces locatifs
2. **Ventilation**
   - Ventiler toutes les pièces de manière conforme aux normes du bâtiment
3. **Filtration –** Efficacité des filtres : minimum MERV 8, si requis.
4. **Prise d'air extérieur –** Localiser la prise d'air extérieur à l'écart d'une tour de refroidissement, d'une cheminée d'appareil à combustion, d'une sortie d'air vicié, d'un évent de plomberie ou d'une autre source de contaminant.
5. **Sortie d'air évacué –** Localiser la sortie d'air évacué à l'écart des prises d'air extérieur, portes, fenêtres ouvrantes et lieux occupés.
6. **Conduits de ventilation** – Localiser tous les conduits de ventilation à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment.

D40 Protection-incendie

1. **Maintien du niveau de service –** Prévoir, pendant toute la durée du bail, que le Locateur doit, sans s'y limiter, maintenir un niveau de service d'entretien conforme à la réglementation en vigueur.

D50 Électricité

1. **Maintien du niveau de service –** Prévoir, pendant toute la durée du bail, que le Locateur doit, sans s'y limiter, maintenir un niveau de service conforme aux indications suivantes :
   - niveau et qualité d'éclairage conforme aux exigences des présentes;
   - continuité du service électrique (excluant les interruptions dues au fournisseur d'électricité).

D5020 Éclairage et distribution secondaire

1. **Éclairage**

- Assurer une intensité d'éclairage conforme aux données du tableau suivant. Les niveaux minimums sont mesurés à 750 mm du plancher et à plus de 0,3 m d'un mur. Ces niveaux lumineux sont obtenus en tenant compte d'un facteur d'entretien de 0,85 et d'un facteur de dépréciation de la source d'éclairage sélectionné à 50 % de la vie de lampe.

D5030 Communication et sécurité

1. **Sécurité-incendie** – Installer un système de détection incendie conforme aux normes du Code national du bâtiment et du Code national de prévention des incendies.

E Équipements

Aucune exigence particulière

F Construction spéciale et démolition

Aucune exigence particulière

G Aménagement de l'emplacement

1. **Sécurité –** Fournir, si l'éclairage ambiant n'est pas suffisant, un éclairage extérieur de sécurité ayant une intensité lumineuse suffisante pour éclairer le premier étage au complet.

2. **Maintien du niveau de service –** Prévoir, pendant toute la durée du bail, que le Locateur doit, sans s'y limiter, maintenir un niveau de service conforme aux indications suivantes :
   - exempt de défauts affectant l'intégrité structurale ou la capacité d'usage de l'aménagement;
   - surfaces piétonnières exemptes de fissures et de dénivellations marquées;
   - chaussées et aires de stationnement exemptes de nids de poule et de fissures marquées;
   - services mécaniques et électriques pleinement fonctionnels;
   - l'éclairage de sécurité extérieur, entretien et remplacement des unités défectueuses.

G20 Amélioration de l'emplacement

1. **Fonctionnalité**

   - **Circulation véhiculaire**
     - Assurer un accès à proximité de toutes les entrées et issues des bâtiments par voie carrossable.

   - **Débarcadère et conteneur à déchets**
     - S'assurer que tout débarcadère, lorsque requis, ou tout conteneur à déchets, soit accessible à partir d'une voie de circulation secondaire et localisé de manière à minimiser son impact visuel.
     - Se conformer à la réglementation municipale applicable.

2. **Sécurité**

   - **Circulation piétonnière**
     - Aménager les circulations piétonnières hors des zones de stationnement.

G2020 Aire de stationnement

1. **Fonctionnalité**
   - Appliquer les exigences les plus restrictives, si les exigences municipales diffèrent celles qui suivent.
   - Contrôler adéquatement l'occupation des aires de stationnement réservées au Locataire.
   - S'assurer que la superficie moyenne utilisable par chaque véhicule ne pourra jamais être inférieure à 24 m² libre de tout obstacle, superficie incluant les aires de recul mais non les voies d'accès principal.
2. **Cases**
   - Réserver à l'usage exclusif du Locataire le nombre de cases de stationnement nécessaire.

G40 Service d'électricité sur l'emplacement

G 4020 Éclairage d'emplacement

1. **Sécurité**

   - **Luminaires –** Positionner de façon linéaire les éclairages des entrées et des chemins d'accès afin de faciliter l'orientation et éviter les quinconces.

   - **Éclairage** – Assurer une intensité d'éclairage conforme aux données du tableau suivant.

Lieux	Intensité (Lux)
Entrées et sorties extérieures	50
Stationnements extérieurs	20

EXIGENCES TECHNIQUES D'AMÉNAGEMENT DE BASE

C Aménagement intérieur

C10 Construction intérieure

C1010 Cloisons intérieures

1. **Confort acoustique**

   - S'assurer du respect des performances acoustiques applicables pour chaque type d'espaces, ces performances concernent autant les composantes architecturales et structurales que celles de l'ingénierie.

C1020 Portes intérieures

1. **Cadre –** Utiliser des cadres de portes et de fenestration intérieure, soit en bois dur (verni ou peint) ou en métal, selon la résistance au feu exigée.

C30 Finitions intérieures

C3010 Finitions de murs

1. **Généralité**

   - les murs sont en gypse peint.

D Services

D30 Chauffage, ventilation, conditionnement d'air (CVCA)

D3060 Régulation et instrumentation

1. **Thermostats**
   - Utiliser des thermostats électroniques
   - Ne sont pas permis les thermostats mécaniques (bi-métal).
   - Ne sont pas permis les thermostats incorporés aux plinthes.

2. **Contrôle de la pièce**
   - Contrôler individuellement la température dans chaque pièce fermée au moyen d'un thermostat.
   - Contrôler la température des aires ouvertes des zones intérieures à raison d'au moins un thermostat par 225 m^2.
   - Contrôler la température des aires ouvertes périphériques par zone mesurant au plus 15 m de longueur par 4,5 m de profondeur.

D50 Électricité

D5020 Éclairage et distribution secondaire

1. **Éclairage**

   - **Pièce fermée** – Contrôler chaque pièce fermée par un interrupteur individuel.

2. **Prises de courant**

   - Prévoir une prise double 15A-120V à tous les 5 m linéaires de mur (conforme au code).

« AOP-8 » BAIL DU MINISTÈRE DE LA SANTÉ ET DES SERVICES SOCIAUX

B A I L

ENTRE

ET

Bail type

_____ agissant aux présentes et représenté par _____dûment autorisé aux fins des présentes en vertu d'une résolution ou procuration en date du _____ dont copie conforme est annexée aux présentes.

DÉFINITIONS

Frais d'exploitation
Les « frais d'exploitation» sont toutes les dépenses, directes et sans duplication, habituellement encourues par le Locateur pour l'énergie, les contrats de service, les primes d'assurance, les frais de surveillance, l'entretien et les réparations mineures de l'immeuble et des lieux loués ainsi que les frais de gestion ou d'administration raisonnables par rapport à l 'ensemble des frais d'exploitation gérés, excluant les taxes.

Immeuble
L'« immeuble » désigne l'édifice portant l'adresse indiquée au paragraphe 2.1 des présentes et le terrain sur lequel est érigé cet édifice.

Lieux loués
Les « lieux loués » désignent les lieux loués par le Locateur au Locataire aux termes du présent bail et décrits au paragraphe 2.1 des présentes.

Réparations
Les « réparations » signifient l'exécution des menues réparations dues à l'usage normal des lieux loués ainsi que les réparations normalement à la charge du Locateur.

Taxes
Le mot « taxes » désigne les taxes municipales et scolaires que doit assumer le Locateur selon les lois en vigueur, à l'exclusion des taxes applicables à l'occupant.

Transformations
Les « transformations » signifient toutes modifications, autres que des travaux d'aménagement, apportées par le Locateur à ses frais à l'immeuble, y compris les lieux loués.

Travaux d'aménagement
Les « travaux d'aménagement » sont tous les travaux requis par le Locataire avant la signature du bail ou d'un avenant pour adapter les unités d'hébergement à ses exigences particulières notamment aux exigences minimales et spécifiques figurant au présent bail, incluant les coûts des honoraires professionnels (architectes, ingénieurs, etc.)

Travaux de base
Les « travaux de base » sont les travaux requis, excluant les travaux d'aménagement, pour rendre et maintenir l'immeuble (incluant les espaces de stationnement) conforme aux lois et règlements qui s'appliquent à l'immeuble ainsi qu'aux exigences minimales des travaux de base figurant au présent bail.

DESCRIPTION ET OCCUPATION DES LIEUX LOUÉS

2.1 Description

Le Locateur loue au Locataire les lieux d'une superficie locative totale de _____ mètres carrés situés dans l'immeuble portant l'adresse _____.

Les lieux loués incluent _____espaces de stationnement réservés à l'usage exclusif du Locataire.

Le tout érigé sur le terrain connu et désigné comme suit:

Les lots numéros _____ tous du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière des Îles-de-la-Madeleine.

2.2 Occupation

2.2.1 Heures normales d'occupation

Les heures normales d'occupation sont de _____ heures par semaine, réparties sur _____jours, de ____h à _____h.

3. DURÉE

Durée

Le présent bail est consenti pour une durée initiale de _____ ans; il entre en vigueur le _____ et se termine le _____.

4. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

4.1 Loyer annuel

Ce bail est fait en considération d'un loyer annuel de (voir tableau à 4.2) payable au début de chaque mois. Le loyer mensuel est ajusté selon les modalités contenues au présent bail à l'article 4.3. Tout loyer devant être majoré, le cas échéant, des taxes (taxes sur les produits et services et taxe de vente du Québec) applicables selon la législation en vigueur.

4.2. Loyer annuel unitaire

Le loyer annuel unitaire se détaille comme suit :

	Nb d'unités d'hébergement proposés dans l'immeuble (chambres)	**Coûts annuels proposés**
B) Maisons (1) pour héberger les médecins, les spécialistes et les pharmaciens		_____ $ / an
C) Unités d'hébergement (10) dans des appartements ou maisons (juillet et août seulement)		_____ $ / an

4.3. Ajustements annuels

4.3.1. Ajustement des loyers

4.3.1.1. Ajustement annuel

À la fin de chaque année du bail, un ajustement du coût unitaire des loyers peut être demandé par le Locateur selon la grille de calcul annuel du Tribunal administratif du logement.

4.4 Assurances

Pendant le terme du bail et tout renouvellement de celui-ci, le locataire devra s'assurer contre les risques découlant de sa responsabilité civile. Il demeure libre toutefois d'assurer ses biens de la façon qu'il jugera utile.

5. OBLIGATIONS DU LOCATEUR

5.1 Dispositions générales

Le Locateur s'engage à fournir et maintenir les lieux loués et l'immeuble conformes aux exigences des lois, des codes, règlements, ordonnances et décrets en vigueur et conformes aussi aux exigences techniques figurant à l'Annexe « B » du présent bail.

Le Locateur s'engage également à prendre tous les moyens requis afin d'assurer en tout temps la jouissance paisible des lieux loués.

Outre les exigences précitées, le Locateur s'engage particulièrement aux conditions suivantes :

5.2. Réparations

Exécuter les réparations dues à l'usage normal des lieux ainsi que les réparations normalement à la charge du Locateur.

5.3. Transformations

Le Locateur peut, à ses frais et après avoir obtenu l'autorisation écrite du Locataire, effectuer des modifications aux lieux loués incluant les constructions et les modifications requises selon les lois ou les règlements s'appliquant à son édifice.

Lors de modifications autres qu'aux lieux loués, le Locateur s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour assurer la jouissance paisible des lieux loués.

5.4. Travaux d'aménagement

Non applicable

5.5. Taxes

Acquitter toutes les taxes.

5.6. Frais d'exploitation

Acquitter tous les frais d'exploitation des lieux loués, y compris ceux engendrés par les réparations et par les travaux exécutés pendant la durée du bail.

5.7. Consommation électrique

Payer le coût de toute consommation électrique, sauf la consommation électrique pour toute situation anormale que peut causer le Locataire en installant des appareils exigeant une dépense d'énergie de plus de soixante-quinze (75) kilowatts/heure, par appareil, par jour ouvrable. Dans un tel cas, le Locateur peut exiger, après en avoir fait la preuve, une compensation juste et raisonnable.

5.8. Assurances

Pendant la durée du bail, le Locateur doit souscrire et maintenir en vigueur, à ses frais, l'assurance suivante dont une attestation doit être fournie au Locataire au plus tard à la date de la signature du bail.

Une assurance responsabilité civile, formule générale, contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, incluant la responsabilité contractuelle découlant du présent bail, que le Locateur peut encourir pour quelque raison que ce soit du fait de la propriété, de la location, de l'opération, de l'occupation ou de l'usage de l'immeuble accordant une protection pour une somme minimale de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 $), limite globale par personne et par événement, pour blessures corporelles ou dommages matériels subis par qui que ce soit, y compris le Locataire.

Ladite police d'assurance doit contenir une clause à l'effet qu'elle n'est ni annulable ni modifiable sans un avis préalable de trente (30) jours au Locataire.

5.9. Sécurité

Assurer la protection des occupants, de leurs biens et de ceux du Locataire selon les exigences des lois, codes et règlements applicables et selon ce qui est décrit à l'annexe « C » du présent bail.

5.10. Entretien ménager

Assurer l'entretien ménager selon le devis à l'annexe « D ».

5.11. Entretien extérieur (le cas échéant)

Maintenir en tout temps l'extérieur des lieux loués et l'immeuble propres, sécuritaires et en bon état, notamment :

> les pelouses, les plates-bandes, les trottoirs, les haies, les clôtures et tout autre élément paysager extérieur ;
> le lavage des vitres et l'enlèvement des vidanges ;

> l'enlèvement de la neige et de la glace sur toutes les voies d'accès et les espaces de stationnement.
> dégager les marches, les entrées, les issues de secours, les trottoirs et les espaces de stationnement et répandre des abrasifs et du fondant afin d'éliminer tout danger, et les maintenir en bon état durant les heures normales d'occupation ;
> la délimitation des cases de stationnement.

5.12. Stationnement

En tout temps, assurer au Locataire l'usage et la pleine jouissance des espaces de stationnement prévus au présent bail.

5.13. Accès à la bâtisse

Assurer l'accès à la bâtisse de façon sécuritaire pour les résidents, les employés et les visiteurs.

5.14. Drapeau

Non applicable

5.15. Téléphonie, informatique et télécommunications

Le Locataire peut choisir les entreprises de services de télécommunications de son choix en ce qui concerne les services internes ou externes de téléphonie, d'informatique et de télécommunications. Le Locateur s'engage à ne pas imposer d'exigences aux entreprises de télécommunications choisies par le Locataire qui feraient en sorte que ces entreprises ne puissent pas rendre les services requis.

5.16. Récupération de matières recyclables

Non applicable

5.17. Signalisation

Non applicable

5.18. Amiante

Le Locateur assure la gestion sécuritaire de l'amiante au sein de l'immeuble, le cas échéant.

Il assume toutes les responsabilités prévues à la section IX.1 du *Règlement sur la santé et la sécurité du travail* (RLRQ, c. S-2.1, r.13), incluant notamment l'inspection du bâtiment, la correction des matériaux susceptibles d'émettre de la poussière d'amiante et la tenue d'un registre, en lieu et place du Locataire.

Le registre dressé en vertu de l'article 69.16 du *Règlement sur la santé et la sécurité du travail* doit être soumis au Locataire à la signature du bail. Par la suite, le Locataire doit être informé de toute modification au registre dans les 30 jours suivant sa mise à jour.

6. SOUS-LOCATION

Le consentement du Locateur n'est pas requis lorsque le Locataire désire sous-louer ou céder une partie ou la totalité du présent bail à des résidents.

7. DÉFAUT

Nonobstant toute disposition contraire, si le Locateur est en défaut de remplir l'une ou l'autre des obligations et conditions contenues aux présentes et que ce défaut persiste pendant cinq (5) jours ouvrables, après qu'un avis écrit du défaut lui ait été donné par le Locataire, ce dernier peut, sans autre avis ni délai, prendre les dispositions nécessaires pour remédier au défaut du Locateur et assurer sa compensation à même le versement du loyer mensuel pour toutes dépenses raisonnablement encourues.

En cas d'urgence, le Locataire peut, par simple avis verbal, demander au Locateur de remplir l'une ou l'autre des obligations contenues aux présentes et, si ce dernier ne s'exécute pas immédiatement, alors le Locataire peut sans autre avis, ni délai, prendre les dispositions nécessaires pour remédier au défaut du Locateur et assurer sa compensation à même le versement du loyer mensuel pour toutes dépenses raisonnablement encourues.

8. DOMMAGES ET DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Lorsque, pendant la durée du présent bail ou de toute prolongation de celui-ci, les lieux loués ou une partie de ceux-ci sont endommagés ou détruits par incendie ou par toute autre cause et, lorsque de l'avis du Locataire, les lieux loués deviennent, en tout ou en partie, impropres à l'occupation, on appliquera alors les règles suivantes :

8.1. Destruction partielle

Au cas où les lieux loués seraient partiellement endommagés par suite d'un incendie ou autre cause, le Locateur s'engage à procéder à la réparation des lieux loués avec toute la diligence nécessaire ainsi qu'à effectuer, à ses frais, sous réserve de ses droits eu égard à la responsabilité du Locataire, toute relocalisation nécessaire et convenable pour les besoins du Locataire.

Dans ce cas, le loyer sera alors réduit et réparti selon la partie utilisable des lieux loués jusqu'à réintégration complète du Locataire dans les lieux loués, la portion réduite du loyer pourra servir à compenser le Locateur pour le loyer découlant de la relocalisation.

8.2. Destruction totale

Au cas où les lieux loués seraient totalement rendus inhabitables par suite d'un incendie ou autre cause, le Locateur peut, à son choix, le tout sous réserve des droits et recours du Locataire :

> <u>décider de ne pas réparer ou reconstruire les lieux loués.</u> Dans ce cas, il pourra, dans les soixante (60) jours après l'incendie ou tout autre sinistre, aviser par écrit le Locataire de cette décision et le bail se terminera alors sans autre délai et le Locataire devra évacuer les lieux loués et les rendre au Locateur. La responsabilité du Locataire pour le paiement du loyer prendra alors fin le jour suivant l'incendie ou tout autre sinistre;

> <u>décider de réparer ou reconstruire les lieux loués.</u> Dans ce cas, il pourra, dans les soixante (60) jours après l'incendie ou tout autre sinistre, aviser par écrit le Locataire de cette décision. Le Locateur, sous réserve de ses droits eu égard à la responsabilité du Locataire, s'engage également à assumer les coûts de la relocalisation et les loyers temporaires nécessaires et convenables pour les besoins du Locataire.

9. RENONCIATION

Le fait que le Locataire n'ait pas exigé, de la part du Locateur, l'exécution d'une quelconque obligation contenue au bail ou qu'il n'ait pas exercé un droit prévu par ce bail ne peut en aucun cas être considéré comme une renonciation à l'exécution d'une obligation du Locateur ou à l'exercice du droit du Locataire, qui garde son plein effet.

10. AVIS

Tout avis ou toute communication donnée par une partie à l'autre partie aux termes des présentes doit être donné par écrit et être livré personnellement ou expédié par un moyen comportant une preuve de réception, à l'adresse déterminée à l'article 13 des présentes. Tout avis ou toute communication ainsi donnée est réputé avoir été reçu le jour de sa réception par le destinataire.

11. AUTORISATIONS REQUISES EN VERTU DE LA LOI SUR LES SERVICES DE SANTÉ ET LES SERVICES SOCIAUX

Le présent bail est dûment autorisé par le ministre de la Santé et des Services sociaux, conformément à l'article 263 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux, tel qu'il appert dans une lettre en date du _____ et jointe à l'annexe « E » du présent bail.

12. ANNEXES (s'assurer que tous les documents requis s'y retrouvent)

Les annexes _____ font partie intégrante du présent bail.

Annexe « A »	Plans type des unités d'hébergement
Annexe « B »	Exigences minimales des travaux de base
Annexe « C »	Devis de sécurité et de surveillance
Annexe « D »	Devis d'entretien ménager
Annexe « E »	Autorisations requises en vertu de la Loi
Annexe « F »	Autorisation de signature du Locateur
Annexe « G »	Périmètre de recherche

13. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour les fins du présent bail et jusqu'à ce qu'un avis de changement de domicile soit transmis par courrier recommandé, les parties font élection de domicile aux endroits suivants :

Pour le Locataire : _____

Pour le Locateur : _____

SIGNATURES

SIGNÉ EN _____ EXEMPLAIRES

À _____, le _____20__

_____
LOCATAIRE

_____
Témoin

_____
Témoin

À _____, le _____20__

_____
LOCATEUR

_____
Témoin

_____
Témoin

Annexe « A » - Plans des lieux loués
(plan ainsi qu'une photo du bâtiment loué).

plan

ANNEXE « B »

« AOP-8.1 » EXIGENCES MINIMALES DES TRAVAUX DE BASE

Devis technique par appartement

Mobilier fixe ou intégré (comptoirs, armoires, etc.)
Les comptoirs doivent être recouverts de placage de stratifié sur le dessus et sur les chants, ou fait de surface solide telle que la pierre naturelle, granit, quartz, stratifié massif, acrylique ou autre matériau similaire.
Les tablettes d'armoire doivent être recouvertes d'un placage de mélamine ou de stratifié sur toutes les faces des tablettes. Les tablettes en bois nu ne sont pas acceptables.
Les caissons des armoires et comptoirs doivent être recouverts de placage de mélamine ou des stratifiés sur les faces apparentes.
Il doit y avoir une quantité adéquate de caissons pour les armoires de cuisine et de salle de bain, selon la configuration de l'unité d'hébergement.
La quincaillerie des mobiliers (poignées, charnières, coulisses pour tiroirs, etc.) devra être en bon état de fonctionnement.

Murs et cloisons
Tous les murs et cloisons devront être fini en gypse peint. Certains matériaux de qualité supérieure peuvent être acceptables à certains endroits, tel que la brique ou pierre mince, la céramique, etc.
Le contreplaqué apparent, les revêtements de type « préfini » et les papiers peints ne sont pas acceptables.

Planchers
Les revêtements de plancher de la toilette doivent être en céramique ou en vinyle. Pour les autres pièces, le revêtement de plancher doit être de bonne qualité, tel que le bois d'ingénierie, les lattes de stratifié, le vinyle de qualité, etc.
Les revêtements de plancher en tapis ne sont pas acceptables.

Fenestration
Pourvoir toutes les chambres d'une fenestration, permettant un éclairage naturel.

Parures de fenêtre
Toutes les fenêtres, portes-patios et portes vitrées doivent être munies de stores à bandes, toiles solaires ou de rideaux opaques à au moins 75%.

Quincaillerie de portes
Les serrures des toilettes doivent pouvoir se barrer.
Tous les éléments de quincaillerie de porte (poignées, charnières, serrures, butoirs, etc.) doivent être en bon état de fonctionnement.

Éclairage
Les appareils d'éclairage doivent être en bon état de marche et la luminosité fournie par ces appareils doit être suffisante et adéquate pour toutes les pièces.

Balcon/terrasse
Les balcons et terrasses doivent être en bon état, avec un revêtement de sol solide et bien entretenu. Dans le cas d'un revêtement en bois, celui-ci doit être peint ou teint.
Les garde-corps doivent être en bon état (incluant la finition), solidement fixés, de hauteur sécuritaire.

Chauffage/climatisation
Les systèmes de chauffage et de climatisation seront nettoyés et en bon état de fonctionnement.

Chauffe-eau
Le chauffe-eau sera en bon état de fonctionnement et d'une capacité minimale de 40 gallons.

Insonorisation
L'immeuble doit avoir une qualité irréprochable d'insonorisation, selon les meilleures normes en vigueur.

« AOP-8.1b » EXIGENCES MINIMALES DES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

NON APLICABLE

ANNEXE « C »

« AOP-9 » DEVIS DE SÉCURITÉ ET SURVEILLANCE

INTRODUCTION

Le présent devis décrit les exigences concernant la sécurité des personnes et des biens dans les locaux loués et identifie la responsabilité du Locateur. Ces exigences s'appliquent en plus des prescriptions consignées dans les lois, codes, normes et règlements concernant la sécurité dans les édifices.

1. SÉCURITÉ-INCENDIE

a) Système d'alerte-incendie

Le Locateur doit installer un système de détection d'incendie conforme aux normes en vigueur.

Le système d'alerte-incendie doit être muni d'une source d'urgence pour le maintenir en opération lors d'une panne électrique.

b) Extincteurs portatifs

Le Locateur s'engage à fournir et à installer les extincteurs portatifs appropriés en nombre suffisant pour combattre les débuts d'incendies.

c) Mesures d'urgence (Ne jamais enlever cette clause)

Le Locateur doit compléter un plan et des procédures d'évacuation d'urgence et de sauvetage dans les trois (3) mois qui suivent le début du bail ou de son renouvellement. Le Locateur s'engage à effectuer une pratique d'évacuation totale des lieux une fois par année.

2. ÉCLAIRAGE DE SÉCURITÉ DE L'EXTÉRIEUR DE LA BÂTISSE

Si l'éclairage ambiant n'est pas suffisant, le Locateur doit fournir un éclairage extérieur de sécurité ayant une intensité lumineuse suffisante pour éclairer le premier étage au complet.

3. SURVEILLANCE

Le Locateur doit fournir le nom, l'adresse et le numéro de téléphone d'une personne responsable, ou de son remplaçant, qui peut recevoir les plaintes des occupants et y remédier immédiatement.

4. ENTRETIEN ET VÉRIFICATION

Le maintien en bon état de fonctionnement de toutes les installations de sécurité énumérées ci-haut est à la charge et aux frais du Locateur, y inclus le remplacement des unités défectueuses.

ANNEXE « D »

« AOP-10 » DEVIS D'ENTRETIEN MÉNAGER

BUT :

Le présent devis décrit les travaux d'entretien ménager à exécuter dans les unités d'hébergement loués afin qu'ils soient en tout temps dans un excellent état de propreté et d'hygiène et identifie les responsabilités du Locateur. Ces exigences s'appliquent en plus des prescriptions consignées dans les lois, codes, normes et règlements concernant l'hygiène, la santé et la salubrité.

1.0 GÉNÉRALITÉS

1.1 Le Locateur doit fournir toute la main-d'œuvre, les matériaux, les échafaudages, les outils et autres accessoires nécessaires pour exécuter tous les travaux décrits au devis d'entretien au même niveau de qualité, quelles que soient les fluctuations d'occupation et d'achalandage et la période de l'année. Les matériaux utilisés ne doivent pas détériorer les biens du Locataire, ni être nocifs pour la santé.

1.2 Le Locateur doit se conformer aux lois et règlements concernant les assurances, la protection des personnes, les salaires, etc., afin de libérer le Locataire de toute responsabilité.

1.3 Les travaux d'entretien ménager doivent être effectués à la demande selon les arrivées et départs des employés. À son départ, le responsable de l'entretien ménager doit vérifier les portes et les fenêtres afin qu'elles soient fermées et verrouillées.

ANNEXE « E »

Autorisations requises en vertu de la loi

ANNEXE « F »

Autorisations requises de la signature du Locateur

ANNEXE « G »

PÉRIMÈTRE DE RECHERCHE

Pour Cap-aux-Meules, Fatima et l'Étang-du-Nord, les appartements doivent se retrouver dans ce périmètre :

Pour le Havre-aux-Maisons, les appartements doivent se retrouver dans ce périmètre :