

2001

BAIL COMMERCIAL

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

- 1.1 Location et description
- 1.2 Description cadastrale
- 1.3 Méthode de mesurage
- 1.4 Droit du locateur de changer l'emplacement des lieux loués

ARTICLE 2 – USAGE DES LIEUX LOUÉS

- 2.1 Usage pour lequel les lieux sont loués
- 2.2 Absence d'exclusivité
ou Exclusivité
- 2.3 Usages interdits
- 2.4 Non-concurrence

ARTICLE 3 – DURÉE DU BAIL

- 3.1 Début et terme
- 3.2 Absence de reconduction tacite
ou Prolongation automatique
ou Reconduction sur avis
ou Droit de reconduction
ou Option de reconduction

ARTICLE 4 – DÉLIVRANCE ET AMÉNAGEMENTS

- 4.1 Date de délivrance et travaux du locateur
- 4.2 Travaux du locataire
- 4.3 Droit du locataire de faire des modifications
- 4.4 Améliorations locatives initiales
- 4.5 Allocation pour améliorations locatives initiales
- 4.6 Retard de délivrance
- 4.7 Acceptation des lieux
- 4.8 Occupation continue
- 4.9 Accès aux lieux à des fins d'aménagement avant la date de début
- 4.10 Commission de la Santé et Sécurité du Travail du Québec

ARTICLE 5 – LOYER

- 5.1 Paiement et modalités
 - 5.2 Loyer de base
-

2002

- 5.3 Loyer additionnel
 - 5.3.1 Frais d'exploitation
 - 5.3.2 Taxe sur les produits et services et taxe de vente (TPS et TVQ)
 - 5.6.3 Estimation des frais d'exploitation
 - 5.3.4 Frais d'exploitation réellement encourus
 - 5.3.5 Désaccord
 - 5.3.6 Part proportionnelle et rajustement
 - 5.3.7 Intérêt sur loyer échu
 - 5.3.8 Contestation
 - 5.3.9 Remboursement des dépenses engagées par le locateur
- 5.4 Loyer à pourcentage

ARTICLE 6 – SERVICES, INSTALLATIONS ET AIRES COMMUNES

- 6.1 Description des services
 - 6.1.1 Électricité
 - 6.1.2 Contrôle de la consommation d'électricité
 - 6.1.3 Chauffage, climatisation et accès aux lieux loués
 - 6.1.4 Entretien des espaces communs
 - 6.1.5 Entretien ménager des lieux loués
 - 6.1.6 Salles de toilette
 - 6.1.7 Usage des installations et des aires communes
 - 6.1.8 Suspension des services
 - 6.1.9 Non-exécution par le locateur

ARTICLE 7 – PUBLICITÉ ET ENSEIGNES

- 7.1 Tableau répertoire
- 7.2 Enseignes et affichage

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

ARTICLE 9 – ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

- 9.1 Réparations et entretien
- 9.2 Défaut du locataire
- 9.3 Vitres

ARTICLE 10 – ASSURANCES

- 10.1 Assurances du locataire
- 10.2 Modalités des assurances du locataire
- 10.3 Augmentation du risque
- 10.4 Attestation de l'émission des polices d'assurance

ARTICLE 11 – ACCÈS DU LOCATEUR AUX LIEUX LOUÉS

- 11.1 Inspections et réparations
- 11.2 Visite des lieux loués

2003

11.3 Installations dans les lieux loués

ARTICLE 12 – ENDOMMAGEMENT ET DESTRUCTION

- 12.1 Destruction des lieux loués
- 12.2 Destruction de l'immeuble
- 12.3 Prestations d'assurance
- 12.4 Aucune obligation de reconstruire
- 12.5 Destruction causée par le locataire
- 12.6 Dommages non assurés

ARTICLE 13 – CESSION ET SOUS-LOCATION

- 13.1 Consentement du locateur
- 13.2 Cession et sous-location présumées
- 13.3 Refus justifié
- 13.4 Offre au locateur
- 13.5 Solidarité

ARTICLE 14 – DÉFAUT, RECOURS

- 14.1 Cas de défaut
- 14.2 Résiliation du bail
- 14.3 Dommages-intérêts
- 14.4 Absence de renonciation

ARTICLE 15 – RÈGLEMENTS DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 16 – GARANTIES

- 16.1 Hypothèque mobilière
- 16.2 Lettre de crédit
- 16.3 Cautionnement

ARTICLE 17 – AVIS DE DEMANDES

- 17.1 Procédures et adresses

ARTICLE 18 – FIN DU BAIL

- 18.1 Enlèvement des ouvrages et des améliorations

ARTICLE 19 – ARBITRAGE

ARTICLE 20 – DISPOSITIONS DIVERSES

- 20.1 Entente complète
- 20.2 Solidarité
- 20.3 Publication du bail

2004

- 20.4 Contrat de gré à gré
- 20.5 Délais de rigueur
- 20.6 Modifications à l'immeuble par le locateur
- 20.7 Renonciation à la compensation
- 20.8 Absence de société
- 20.9 Droits de mutations

ANNEXES

- 1.1 PLAN DES LIEUX LOUÉS
 - 1.3.1 MÉTHODE DE MESURAGE DES SUPERFICIES
- 4.1 ÉLÉMENTS DE BASE ET TRAVAUX DU LOCATEUR
 - 4.1A TRAVAUX À ÊTRE EFFECTUÉS PAR LE LOCATEUR AUX FRAIS DU LOCATAIRE
 - 4.2 TRAVAUX DU LOCATAIRE À ÊTRE EFFECTUÉS PAR LE LOCATAIRE
- 5.3.3 ESTIMATION DES FRAIS D'EXPLOITATION
- 6.1.5 ENTRETIEN MÉNAGER DES LIEUX LOUÉS
- 15.1 RÈGLEMENTS DE L'IMMEUBLE

2005

BAIL

L'an deux mille, le

Devant M^e, notaire à, province de Québec,

COMPARAISSENT :

....., ci-après nommé(e) le « locateur »,

ET

....., ci-après nommé(e) le « locataire »,

LESQUELS aux fins du présent bail font les déclarations et les conventions suivantes :

ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

1.1 Location et description

Le locateur loue par les présentes au locataire un local situé au étage de l'édifice sis au, d'une superficie locative de pieds (ou mètres) carrés. Ce local est indiqué par un liséré rouge sur le plan annexé au présent bail sous la cote « Annexe 1.1 », après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par les parties en présence du notaire. Le local porte le numéro et est ci-après appelé les « lieux loués ».

1.2 Description cadastrale

L'immeuble où sont situés les lieux loués est connu et désigné comme suit : le lot du cadastre officiel

1.3 Méthode de mesurage

1.3.1 La superficie locative est calculée selon la « Méthode normalisée pour mesurer la superficie des locaux dans les immeubles de bureaux » ANSI / BOMA Z.65.1-1996.

OU

1.3.1 La superficie locative relative aux lieux loués est calculée selon la méthode qui est décrite à l'« Annexe 1.3.1 » qui demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par les parties en présence du notaire soussigné.

1.4 Droit du locateur de changer l'emplacement des lieux loués

En tout temps avant ou après l'occupation des lieux loués par le locataire, le locateur aura le droit, après avoir donné au locataire un préavis de soixante (60) jours, de changer l'emplacement des lieux loués dans d'autres locaux de dimensions et de qualité équivalentes dans l'immeuble. Si tel était le cas, le locateur s'engage à payer tous les frais relatifs aux plans

2006

et aux devis ainsi que tous autres frais raisonnables qui se rattachent à ce changement et au déménagement du locataire avec les mêmes aménagements ou avec des aménagements et améliorations locatives de valeur comparable. Le loyer par pied (ou mètre) carré de superficie locative payable par le locataire demeurera le même, le tout conformément aux dispositions de ce bail. Le changement d'emplacement des lieux loués n'affectera en rien la validité des autres clauses et conditions du présent bail et n'aura pas pour effet de créer novation.

ARTICLE 2 – USAGE DES LIEUX LOUÉS

2.1 Usage pour lequel les lieux sont loués

Les lieux loués sont loués uniquement pour l'usage suivant : Le locateur garantit que les lieux loués sont aptes à servir à cet usage.

2.2 Absence d'exclusivité

Le locataire reconnaît que le présent bail ne lui accorde aucune exclusivité et n'a pas pour effet de restreindre le droit du locateur de permettre que d'autres locaux dans l'immeuble soient utilisés à des fins semblables.

Variante

2.2 Exclusivité

Le locateur accorde au locataire le droit exclusif d'exploiter une entreprise de dans l'immeuble et il s'engage à ne pas permettre l'utilisation d'autres locaux dans l'immeuble à des fins semblables pendant la durée du présent bail ou pendant ses périodes de renouvellement, le cas échéant. Le locateur déclare qu'il n'a accordé à aucun autre locataire de l'immeuble le droit d'utiliser son local à des fins semblables et il s'engage à faire connaître aux autres locataires le droit exclusif conféré au locataire par le présent bail et à prendre tous les moyens permis par la loi pour faire respecter la présente clause.

2.3 Usages interdits

Sans limiter la généralité de ce qui précède, le locataire ne doit ni utiliser ni permettre ou tolérer que soient utilisés les lieux loués ou toute partie de ceux-ci pour l'une ou l'autre des activités suivantes :

2.3.1 toute vente de biens d'occasion, d'articles de surplus, de stock récupéré par les assurances à la suite d'un incendie ou d'une faillite ainsi que tout marché aux puces et marché similaire;

2.3.2 toute vente de pétards ou de feux d'artifice de quelque nature que ce soit;

2.3.3 toute vente aux enchères, toute vente d'entreprise (à l'exception de vente d'entreprise faite à un cessionnaire ou à un sous-locataire aux termes d'une cession ou d'une sous-location autorisée en vertu des présentes), toute vente de liquidation par suite de cessation des affaires ou de faillite, ou toute vente d'entrepôt;

2007

2.3.4 toute vente ou entreprise qui, en raison des méthodes de vente, de la qualité de l'exploitation ou des marchandises serait, de l'avis du locateur agissant raisonnablement, préjudiciable à l'ensemble des autres locataires ou à la réputation de l'aire commerciale;

2.3.5 toute pratique de vente ou de publicité trompeuse ou contraire à l'éthique ou aux bonnes mœurs;

2.3.6 toute activité illicite ou à caractère érotique.

Le locataire ne peut utiliser quelque partie que ce soit des lieux loués aux fins d'entreposage ou d'administration, à l'exception des parties secondaires qui ne doivent pas dépasser vingt pour cent (20 %) de la superficie des lieux loués et dont on peut justifier la nécessité, et des parties que le locateur a désignées pour l'entreposage.

2.4 Non-concurrence

Pendant la durée du présent bail ou de ses périodes de renouvellement, le cas échéant, le locataire ne peut, directement ou indirectement, exploiter, dans un rayon de kilomètres des lieux loués, une entreprise similaire à celle exploitée dans les lieux loués, ni y participer, ni prêter des sommes à une telle entreprise, ni lui fournir quelque apport financier ou autre, exception faite d'une entreprise déjà exploitée par le locataire à la date d'entrée en vigueur du présent bail. Dans le cas où le locataire ne se conforme pas à la présente clause, le locateur peut, en plus de ses autres recours et sans préjudice à ceux-ci, exiger que tous les revenus tirés de cette entreprise soient déclarés et ajoutés au total des ventes brutes, comme s'ils en faisaient partie.

ARTICLE 3 – DURÉE DU BAIL

3.1 Début et terme

Le présent bail est d'une durée de ans commençant le et se terminant le

3.2 Absence de reconduction tacite

Le présent bail cesse de plein droit à l'arrivée du terme, à moins qu'il n'y soit mis fin avant en vertu d'une disposition des présentes. L'occupation des lieux loués par le locataire après l'arrivée du terme sans une entente écrite avec le locateur ne constitue pas une reconduction tacite du présent bail, nonobstant les dispositions de l'article 1879 du *Code civil du Québec*. Le cas échéant, le locataire sera alors présumé occuper les lieux loués contre la volonté du locateur, qui pourra alors se prévaloir de tous les recours prévus par la loi pour expulser le locataire et réclamer des dommages-intérêts. En pareil cas, le locateur peut, à son gré, considérer une telle occupation comme faite en vertu d'un bail à durée indéterminée résiliable sur préavis d'un mois assujéti à toutes les dispositions du présent bail, sauf : (i) pour la durée; (ii) pour le loyer de base, qui sera alors égal au double du loyer de base payable mensuellement relativement à la dernière année précédant l'arrivée du terme du bail ou de la dernière période de renouvellement, selon le cas, payable à l'avance et par mensualités, le premier jour du mois; (iii) qu'aucun paiement incitatif, loyer gratuit, ou allocation, droit de renouvellement, réduction de

2008

loyer, droit de refus, droit à de l'espace additionnel ou autre droit ou concession semblable ne soient accordés.

OU

Variante 1

3.2 Prolongation automatique

À la condition que le locataire ait ponctuellement respecté toutes et chacune des obligations du présent bail, la durée du présent bail sera prolongée automatiquement une seule fois d'une durée additionnelle de an(s), à moins que le locataire ne transmette au locateur un avis écrit au plus tard six (6) mois avant l'arrivée du terme de son intention de ne pas prolonger la durée du bail. Si le locataire transmet cet avis, le bail prendra fin à l'arrivée du terme et il n'y aura pas reconduction tacite. Si la durée du bail est prolongée automatiquement en vertu de la présente clause, les conditions du bail pour la période de prolongation seront les mêmes que celles stipulées pour la période initiale, sauf quant au loyer de base qui sera, et sauf qu'aucun paiement incitatif, loyer gratuit, ou allocation, réduction de loyer, droit de refus, droit à de l'espace additionnel ou autre droit ou concession semblable pouvant avoir été accordé pour la période initiale ne seront pas applicables à la période de prolongation.

OU

Variante 2

3.2 Reconduction sur avis

Le locataire devra donner au locateur, quatre (4) mois avant l'expiration du bail, avis écrit de son intention de quitter les lieux loués, à défaut de quoi le locateur pourra à son gré aviser par écrit le locataire, au moins quatre-vingt-dix (90) jours avant la date de l'expiration du bail, que celui-ci sera renouvelé aux mêmes conditions pour une nouvelle période de (.....) mois à compter de la date de son expiration. Si aucun desdits avis n'est donné, le présent bail prendra fin de plein droit, sans avis ni mise en demeure, à la date stipulée à l'article 3.1, et l'occupation, par le locataire, des lieux loués au-delà de cette date n'aura pas pour effet d'en prolonger le terme ni de le renouveler pour une durée quelconque, nonobstant toute autre disposition de la loi, et le locataire sera alors réputé occuper les lieux loués contre la volonté du locateur.

Le locateur pourra, à son choix et à son entière discrétion, refuser le renouvellement du bail lorsque le crédit du locataire n'est pas au moins aussi bon à la date du renouvellement qu'à l'entrée en vigueur du présent bail, et il incombera au locataire d'établir l'état de son crédit à l'entière satisfaction du locateur.

Variante 3

3.2 Droit de renouvellement

À la condition que le locataire ne soit pas en défaut de remplir l'une ou l'autre des conditions du présent bail, le locateur accorde au locataire le droit de reconduire le présent bail pour une période additionnelle de cinq (5) ans, aux mêmes conditions, sauf quant au loyer de base qui sera le suivant : Pour pouvoir exercer ce droit, le locataire devra aviser le locateur par écrit de son intention à cet effet au plus tard six (6) mois avant l'expiration du présent bail.

Variante 4

3.2 Option de renouvellement

Pourvu que le locataire ait ponctuellement payé le loyer et toutes autres sommes payables en vertu des présentes, et ait exécuté chacune et toutes les conventions et conditions stipulées au présent bail, il aura l'option de renouveler le bail pour une période additionnelle de (.....) ans aux mêmes termes et conditions que celles du présent bail, sous réserve des conditions ci-après stipulées. L'exercice de l'option est aussi conditionnel à ce que le locateur ait reçu préalablement à la date d'expiration un préavis écrit de six (6) mois de la part du locataire de son intention d'exercer la présente option à défaut de quoi, telle option ne pourra être exercée. Nonobstant tout ce qui est contenu dans les présentes, il est expressément entendu que le bail ne pourra être renouvelé pour une période autre que celle prévue ci-dessus.

Le loyer devra alors être négocié dans un délai de six (6) mois avant l'échéance du bail et ne pourra être inférieur au prix alors en vigueur au présent bail pour la cinquième (5^e) année et limité au moindre des deux (2) montants suivants :

– un montant équivalent à pour cent (..... %) du loyer de base, lequel est fixé pour les fins de la présente à dollars (..... \$) le pied (*ou* mètre) carré;

OU

– un montant équivalent au loyer de base, lequel est fixé aux fins de la présente à dollars (..... \$) le pied (*ou* mètre) carré, majoré en fonction de l'augmentation de l'indice des prix à la consommation selon Statistiques Canada pour la région de entre la date du début du bail et la date du terme initialement stipulé.

Le coût des frais d'exploitation pour l'exercice de l'option de renouvellement sera alors révisé en relation avec leur coût réel et ajouté au loyer de base du renouvellement pour former le prix du loyer de l'option.

ARTICLE 4 – DÉLIVRANCE ET AMÉNAGEMENTS

4.1 Date de délivrance et travaux du locateur

Les lieux loués seront livrés au locataire le (ci-après la « date de délivrance ») en conformité avec la description des « Éléments de base » qui demeure annexée à l'original des présentes sous la cote « Annexe 4.1 », après avoir été reconnue véritable et contresignée pour identification par les parties en présence du notaire soussigné.

Le locateur s'engage de plus à effectuer pour la date de délivrance aux frais du locataire les travaux décrits à l'annexe « Travaux à être effectués par le locateur aux frais du locataire » qui demeure annexée à l'original des présentes sous la cote « Annexe 4.1A », après avoir été reconnue véritable et contresignée pour identification par les parties en présence du notaire soussigné.

4.2 Travaux du locataire

Tout aménagement requis par le locataire, autre que ceux qui sont prévus aux Annexes 4.1 et 4.1A, dans les lieux loués devra être effectué par le locataire, à ses frais.

OU

4.2 Travaux du locataire

À la date de délivrance ou à toute autre date désignée par écrit par le locateur, le locataire devra avoir complété, à ses frais, les travaux du locataire selon l'annexe « 4.2 » du présent bail et conformément aux plans soumis préalablement par le locataire au locateur, à la satisfaction du locateur, et les lieux loués devront être suffisamment aménagés, meublés, de manière à ce que les lieux loués puissent être occupés et utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés, à la date de début du bail. Le locateur aura un délai de (.....) jours à compter de la réception des plans soumis par le locataire pour approuver lesdits plans et pour indiquer au locataire les modifications qu'il requiert audits plans (s'il y a lieu). Le locataire aura un délai de (.....) jours de la réception des modifications requises par le locateur pour soumettre au locateur un plan révisé tenant compte desdites modifications.

Tous les travaux devront être exécutés conformément auxdits plans ou plans révisés (s'il y a lieu).

De plus, tous les travaux et plans d'électricité devront au préalable être approuvés par le locateur et effectués par l'entrepreneur en électricité du locateur aux frais du locataire.

4.3 Droit du locataire de faire des modifications

4.3.1 Le locataire peut, à ses frais, à compter de la date de délivrance, effectuer dans les lieux loués des améliorations locatives qui, selon lui, pourront le mieux répondre à ses besoins, à condition toutefois, qu'avant d'entreprendre tous travaux, il soumette d'abord les plans et les devis au locateur et que ceux-ci soient dûment approuvés par écrit par ce dernier; qu'il remette au locateur des certificats d'assurance confirmant que toutes les assurances devant être souscrites par le locataire en vertu des présentes sont en vigueur; qu'il obtienne des autorités compétentes les permis nécessaires pour procéder aux travaux et en fournisse la preuve au

2011

locateur; qu'il fasse approuver par le locateur les entrepreneurs retenus par le locataire pour l'exécution des travaux; que les travaux soient effectués selon les règles de l'art et conformément aux plans et aux devis approuvés par le locateur, aux lois et aux règlements en vigueur, aux exigences des assureurs du locataire et du locateur et aux règlements du locateur en vigueur. De plus, le locataire ne pourra commencer les travaux avant d'avoir soumis au locateur une copie des ententes qu'il aura signées avec les entrepreneurs et les professionnels en relation avec lesdits travaux et d'avoir fourni au locateur une garantie jugée satisfaisante par ce dernier, quant au paiement du coût de ces travaux, des honoraires des professionnels qui y sont impliqués et des honoraires de supervision du locateur.

4.3.2 Ces travaux seront exécutés sous la supervision du locateur, et le locataire devra payer au locateur, sur demande, des honoraires de supervision de dix pour cent (10 %) du coût des travaux, à l'exception du coût des travaux pour les améliorations locatives initiales effectuées par le locataire mentionnées à l'article 4.4 ci-après.

4.3.3 À aucun moment, le locataire ne pourra effectuer de modifications à la structure, aux murs extérieurs ni à aucun des systèmes électriques ou mécaniques, de ventilation, de chauffage, de plomberie, de climatisation ou à tout autre système faisant partie des systèmes de base de l'immeuble, sans avoir obtenu l'approbation expresse du locateur, étant toutefois entendu que si les travaux envisagés par le locataire affectent la structure, les murs extérieurs ou l'un ou l'autre des systèmes ci-dessus mentionnés, le locateur aura le droit, à son gré, d'exécuter lui-même ces travaux aux frais du locataire. À l'achèvement de ceux-ci, ou, au gré du locateur, au fur et à mesure de leur progression, le locataire devra payer au locateur le coût des travaux ainsi exécutés par le locateur, majoré de dix pour cent (10 %) de ce coût pour les honoraires du locateur, et ce, sans duplication avec les honoraires de supervision prévus au paragraphe précédent.

4.3.4 Le locataire devra enlever immédiatement les rebuts et les déchets de construction qui s'accumulent lors de ces travaux, lesquels ne devront pas nuire aux activités du locateur ou des autres locataires ou à l'exploitation de l'immeuble.

4.3.5 Le locataire devra, avant le début des travaux, signer une entente avec l'entrepreneur relativement à la détermination et au paiement des frais des professionnels, des coûts de construction des aménagements et des honoraires de supervision effectuée.

4.3.6 Nonobstant ce qui précède, il est entendu et convenu que l'article 4.3 ne s'appliquera pas aux travaux de décoration, de réparations mineures et d'aménagement comme les travaux de peinture, de tapisserie ou de recouvrement de plancher.

4.3.7 Tous les travaux susceptibles d'engendrer des bruits anormaux ou qui peuvent causer des inconvénients aux autres locataires, devront être effectués entre 19 heures et 7 heures.

4.4 Améliorations locatives initiales

Les améliorations locatives initiales désirées par le locataire, incluant les travaux mentionnés à l'annexe 4.1A et 4.2 et excluant les travaux à la charge du locateur tels qu'ils sont décrits à l'annexe 4.1, seront définies par le locataire en collaboration avec les professionnels désignés par le locateur, et tous les travaux reliés à la construction des améliorations locatives initiales seront exécutés par l'entrepreneur désigné par le locateur aux frais du locataire et sous

2012

la supervision du locateur. Les honoraires des professionnels reliés aux dits travaux d'améliorations locatives initiales seront également à la charge du locataire.

Les travaux d'améliorations locatives initiales seront assujettis aux règles énoncées ci-dessus au paragraphe 4.3, sauf quant aux honoraires de supervision; en effet, aucun honoraire ne sera chargé au locataire pour la supervision desdits travaux d'améliorations locatives initiales.

4.5 Allocation pour améliorations locatives initiales

4.5.1 Une allocation d'aménagement maximale de dollars (.....\$) (excluant la TPS et la TVQ) par pied (*ou* mètre) carré de superficie locative est accordée au locataire par le locateur afin que le locataire soit défrayé d'une partie ou de la totalité de ses dépenses pour les travaux d'améliorations locatives initiales. Le remboursement par le locataire du montant de l'allocation d'aménagement pour les améliorations locatives sera amorti sur la durée du bail et ajouté au loyer de base. Le budget établissant le coût des améliorations locatives initiales, un échéancier de réalisation ainsi que toutes les factures relatives aux améliorations locatives initiales devront être approuvés par le locataire.

4.5.2 Le locateur conservera l'allocation d'aménagement et l'utilisera pour payer lui-même directement à l'entrepreneur désigné par le locateur conformément aux dispositions ci-dessus, les coûts des améliorations locatives jusqu'à concurrence du total de l'allocation octroyée. Ces paiements devront être préalablement approuvés par le locataire, lequel ne pourra retenir son approbation sans motif sérieux.

4.5.3 Si le coût des améliorations locatives initiales est supérieur à l'allocation octroyée, le locataire paiera l'excédent au locateur dans les quinze (15) jours de la réception d'une facture du locateur à laquelle devront être jointes les pièces justificatives; s'il est inférieur, le locataire pourra soumettre au locateur d'autres factures relatives à l'aménagement des lieux loués jusqu'à concurrence du montant de l'allocation octroyée.

4.5.4 Si la somme du coût des améliorations locatives initiales et des factures supplémentaires fournies par le locataire, en conformité avec le paragraphe 4.5.3, est inférieure au montant de l'allocation octroyée, la différence sera créditée sur le loyer de base.

4.6 Retard de délivrance

Les travaux du locateur décrits à l'annexe 4.1 et à l'annexe 4.1A devront être substantiellement complétés, et le locateur devra délivrer les lieux loués au locataire au plus tard à la date de délivrance. Si les travaux du locateur ne sont pas substantiellement complétés à cette date et qu'en conséquence, le locateur n'est pas en mesure de livrer les lieux loués au locataire, alors, la date de début du bail sera reportée d'un nombre de jours équivalant au nombre de jours de retard, sauf si le retard est imputable au locataire, auquel cas la date de début du bail ne sera pas modifiée. Dans tous ces cas cependant, il est expressément entendu que le locateur n'encourra aucune responsabilité envers le locataire en raison d'un tel retard, à moins que ce retard soit dû à la faute ou à la négligence du locateur, et que le locataire n'aura pas le droit de demander la résiliation du bail à moins que ce retard excède (.....) mois de la date de délivrance prévue au paragraphe 4.1 ci-dessus.

4.7 Acceptation des lieux

Le locataire devra aviser le locateur par écrit, dans les trente (30) jours de la délivrance, de toute non-conformité des lieux avec l'état convenu (annexes 4.1 et 4.1A), à défaut de quoi les lieux loués seront réputés avoir été délivrés en bon état de réparation de toute espèce et pouvoir servir à l'usage pour lequel ils sont loués.

4.8 Occupation continue

Le locataire doit occuper les lieux loués à compter du début du bail et doit par la suite l'occuper et y exploiter son entreprise d'une façon normale, continue et énergique dans la totalité des lieux loués pendant les heures d'ouverture, soit, à moins qu'il n'en soit empêché par quelque autorité gouvernementale pour diverses raisons, à l'exception de mauvaise conduite de sa part. Le locataire reconnaît que l'occupation continue et normale des lieux loués et leur usage aux fins pour lesquelles ils ont été loués sont d'une importance capitale pour le locateur pour empêcher l'apparence et l'impression d'abandon généralement créées par un espace vacant, pour faciliter la location de tout espace vacant, pour favoriser la reconduction des autres baux et pour maintenir la nature et la qualité de l'immeuble du locateur et des lieux loués par les autres locataires et il reconnaît que le locateur subira des préjudices importants et irréparables si les lieux loués demeurent vacants après le début du présent bail ou s'ils sont abandonnés par le locataire pendant sa durée ou si le locataire ne se conforme pas aux dispositions du présent paragraphe, même si dans un tel cas, le locataire continue de payer le loyer exigé en vertu des présentes; de plus, le locataire reconnaît que vu l'urgence de remédier à la situation, le locateur pourra faire respecter ses droits par injonction.

4.9 Accès aux lieux à des fins d'aménagement avant la date de début

À la date de délivrance, ou à une date préalable avec l'autorisation du locateur, le locataire pourra, une fois que les travaux du locateur décrits aux annexes 4.1 et 4.1A auront été complétés, avoir accès aux lieux loués avant la date du début du bail aux seules fins d'y effectuer ses travaux d'aménagement initial. Le locataire devra respecter toutes les conditions du bail pendant l'exercice de cet accès, mais il ne sera redevable d'aucun loyer de base ni d'aucun loyer additionnel pendant cette période. Le locataire sera toutefois responsable de tous les dommages occasionnés par ses actes ou ses omissions ou par ceux ou celles de ses entrepreneurs, de ses sous-entrepreneurs et de toute personne dont il est légalement responsable ou à qui il permettra l'accès aux lieux loués dans le cadre du présent paragraphe.

4.10 Commission de la santé et de la sécurité au travail du Québec

Si le locataire fait exécuter des travaux, il devra s'assurer que son entrepreneur et/ou son sous-entrepreneur se conforme aux exigences de la Commission de la santé et de la sécurité au travail du Québec (ci-après appelée la « CSST ») et il devra fournir au locateur, sur demande, toute preuve démontrant que telles exigences ont été accomplies. Il est expressément entendu que le locataire devra indemniser intégralement le locateur pour toute action, réclamation ou demande engagée contre le locateur pour non respect par l'entrepreneur et/ou sous-entrepreneur du locataire des dispositions de la CSST.

ARTICLE 5 – LOYER

Variante 1 : Loyer fixe applicable à un bail de type brut

5.1 Montant et modalités

Le présent bail est consenti en contrepartie d'un loyer brut total de dollars (.....\$) payable par le locataire qui s'y oblige au locateur à son siège social ou à tout autre endroit dans la province de Québec que lui indiquera de temps à autre par écrit le locateur, à compter de la date de début du bail et pendant toute sa durée, sans déduction, diminution ou compensation, en (.....) versements mensuels égaux et consécutifs de dollars chacun (.....\$) chaque versement étant payable d'avance le premier jour de chaque mois à compter du, sans avis ni mise en demeure, le locataire étant en demeure par le seul écoulement du temps. Tout paiement de loyer doit être effectué en monnaie légale du Canada.

Variante 2 : Loyer variable applicable à un bail de type brut.

5.1 Montant et modalités

5.1.1 Le présent bail est consenti en contrepartie d'un loyer brut total de dollars (.....\$) payable par le locataire qui s'y oblige au locateur à son siège social ou à tout autre endroit dans la province de Québec que lui indiquera de temps à autre par écrit le locateur, à compter de la date de début du bail et pendant toute sa durée, sans déduction, diminution ou compensation, en (.....) versements mensuels égaux et consécutifs de dollars chacun (.....\$) chaque versement étant payable d'avance le premier jour de chaque mois à compter du, sans avis ni mise en demeure, le locataire étant en demeure par le seul écoulement du temps. Tout paiement de loyer doit être effectué en monnaie légale du Canada.

5.1.2 Le loyer ci-dessus pourra varier à compter de la deuxième année du bail en fonction de la variation des taxes foncières affectant l'immeuble, lesquelles pour la première année du bail sont de dollars (.....\$). Le locataire s'engage à payer au locateur, à compter de la deuxième année du bail, en plus du loyer établi au paragraphe précédent, un loyer supplémentaire équivalant à sa part proportionnelle de toutes les augmentations de taxes municipales ou scolaires ou autres impositions, tant générales que spéciales, affectant l'immeuble pendant la durée du présent bail, ou de son renouvellement causées par une nouvelle évaluation ou de nouveaux taux et de nouvelles taxes, en prenant comme base l'année pour les taxes scolaires, et l'année pour les taxes municipales.

5.1.3 La part proportionnelle du locataire s'entend du rapport entre la superficie locative des lieux loués et la superficie locative totale de l'immeuble, soit pour cent (.....%). Dans le cas d'une diminution de taxes, une réduction de loyer sera accordée, déduction faite de la part proportionnelle du locataire de tous frais et honoraires de contestation de l'évaluation foncière, au locataire selon les mêmes principes; la présente clause de diminution ne peut en aucun cas être interprétée de façon à réduire le loyer à un montant inférieur à celui prévu au paragraphe 5.1.1. À cette fin, le locateur produira annuellement au

2015

locataire ses comptes de taxes, accompagnés du rapport comptable établissant l'augmentation ou la diminution.

Variante 3 applicable à un bail de type net

5.1 Paiement et modalités

Le locataire s'engage à payer au locateur à son siège social ou à tout autre endroit dans la province de Québec que lui indiquera de temps à autre par écrit le locateur, à compter de la date de début du bail et pendant toute sa durée, sans déduction, diminution ou compensation, d'avance le premier jour de chaque mois, en monnaie légale du Canada, par versements mensuels, le loyer ci-après.

5.2 Loyer de base

Le locataire paiera au locateur, à titre de loyer de base, incluant le remboursement de l'allocation d'aménagement pour les améliorations locatives, les sommes suivantes :

5.2.1 pour les années à du bail, un montant annuel équivalant à dollars (.....\$) le pied carré de la superficie locative des lieux loués;

5.2.2 pour les années à du bail, un montant annuel équivalant à dollars (.....\$) le pied carré de la superficie locative des lieux loués.

5.3 Loyer additionnel

5.3.1 Frais d'exploitation

L'intention des parties aux présentes est que le locateur perçoive un loyer entièrement net, franc et quitte de toutes taxes, coûts ou frais relatifs à la conservation, la protection, la préservation, l'exploitation, l'entretien et la gestion des lieux loués et de l'immeuble. Pendant toute la durée du bail et de ses périodes de reconduction, le cas échéant, le locataire paiera au locateur, à titre de loyer additionnel, sa part proportionnelle des frais d'exploitation de l'immeuble, telle que définie ci-après, laquelle sera payable d'avance, en versements mensuels, égaux et consécutifs, fixés à un douzième (1/12) du montant ainsi payable, aux mêmes dates que celles fixées pour le paiement des versements mensuels du loyer de base. Le loyer de base et le loyer additionnel sont aux présentes appelés ensemble le « loyer ».

Aux fins des présentes, « frais d'exploitation » signifie et comprend :

- les frais et les dépenses de gestion et d'administration relatifs à l'immeuble, les salaires et les gages ainsi que les coûts reliés aux avantages sociaux et au régime de retraite de toute nature, des employés du locateur affectés à l'entretien et à la réparation de l'immeuble;
- le coût de tous les biens utilisés et des services fournis dans l'exploitation, l'entretien et la réparation de l'immeuble;
- les coûts reliés à l'aménagement, à l'entretien, à l'entretien ménager des espaces communs et des lieux loués et à la réparation des installations et des

2016

aires communes de l'immeuble, y compris le nettoyage des fenêtres, l'enlèvement de la neige, le nettoyage, la réparation et l'entretien du terrain;

- le coût des réparations à l'immeuble, ainsi que du remplacement de tout équipement, appareil, machinerie ou autres biens de l'immeuble, à l'exception de ceux à la charge du locateur relatifs au toit et à la structure du bâtiment;
- la totalité de l'amortissement en capital, calculé selon la méthode d'amortissement linéaire, en fonction de la durée utile des immobilisations, ou en fonction de toute autre période plus courte que pourra déterminer raisonnablement le locateur, sur tous les coûts et frais nets engagés après la date où un espace de l'immeuble est occupé pour la première fois par un locataire, qui sont adéquatement imputés à cet exercice financier au titre d'amélioration des immobilisations, de modifications ou de réparations à la structure de l'immeuble, et destinées à réduire ou à limiter les augmentations de frais d'exploitations ou requis par tout changement à une loi, à un règlement, à une règle ou à une ordonnance émanant d'un organisme gouvernemental ou para-gouvernemental ayant compétence, lesquels coûts et frais sont amortis aux taux d'intérêt applicables sur la durée économique de l'amélioration, de la modification ou de la réparation à la structure en question;
- le coût de l'électricité et de l'énergie de même que celui du chauffage, de la ventilation et de la climatisation;
- le coût de toutes les primes des polices d'assurance souscrites par le locateur relativement à l'immeuble;
- les taxes foncières, les taxes professionnelles, les taxes de vidange et les taxes d'eau, de même que toute taxe, tout droit de permis ou toute autre imposition à l'égard des affaires qui y sont transigées ou en raison de l'utilisation ou de l'occupation de l'immeuble et toutes autres impositions d'une autorité gouvernementale, provinciale, municipale, intermunicipale, scolaire ou autre, légalement autorisée à imposer ou à percevoir des taxes, des cotisations ou des charges qui ne font pas déjà partie des taxes foncières et qui ne sont pas directement perçues des locataires, comprenant également la surtaxe sur les immeubles non résidentiels ou toute autre taxe, imposition ou autre charge levée, imposée en plus ou en remplacement de cette surtaxe;
- la taxe sur le capital pour la portion applicable à l'immeuble dans lequel sont situés les lieux loués;
- tout autre coût, frais et dépense directs relatifs à la préservation, la protection, l'exploitation et l'entretien adéquats de l'immeuble.

De ces frais devront être déduits les montants reçus par le locateur à titre d'indemnité d'assurance pour les coûts ci-dessus mentionnés.

Si le système de taxation actuellement en vigueur est modifié ou si une nouvelle taxe, cotisation ou imposition est imposée ou prélevée sur l'immeuble ou si ladite taxe est imposée au propriétaire de l'immeuble, alors le terme « taxe » inclura une telle nouvelle taxe,

2017

cotisation ou imposition. Cette dernière pourra être prélevée par le locateur, selon les conditions exigées par les autorités gouvernementales pour un tel prélèvement. Le terme « taxe » ne comprend pas l'impôt sur le revenu du locateur ni les droits de mutations payables en raison de la vente de l'immeuble.

5.3.2 Taxe sur les produits et services et taxe de vente (TPS et TVQ)

Le locataire paiera au locateur la taxe sur les produits et services et la taxe de vente du Québec et toute autre taxe semblable pouvant être levée avant ou pendant la durée du bail ou toute reconduction de celui-ci, imposée par toute autorité compétente, que le locateur doit percevoir ou pourrait être appelé à percevoir relativement au loyer ou à toute autre somme payable par le locataire au locateur ou pour le bénéfice du locateur en vertu du bail, ou à tous biens, services ou fournitures que le locateur peut fournir au locataire en vertu du bail.

5.3.3 Estimation des frais d'exploitation

Le locateur remettra au locataire, avant chaque exercice financier, tel que déterminé de temps à autre par le locateur, un état estimatif des frais d'exploitation ainsi que la part proportionnelle du locataire des frais d'exploitation pour cette période, et les versements mensuels de loyer additionnel en vertu du présent article seront alors établis pour cet exercice financier selon cette estimation. L'estimation des frais d'exploitation pour la première année du bail est de dollars (..... \$) par pied (*ou* mètre) carré de superficie locative. (*OU*) L'estimation des frais d'exploitation pour la première année du bail fait l'objet d'un document qui demeure annexé à l'original des présentes sous la cote « Annexe 5.3.3 », après avoir été reconnu véritable et contresigné pour identification par les parties en présence du notaire soussigné.

5.3.4 Frais d'exploitation réellement encourus

À la fin de chaque exercice financier, le locateur remettra au locataire un état financier indiquant le montant des frais d'exploitation de l'immeuble réellement encourus pour cet exercice financier ainsi que le montant exact de la part proportionnelle du locataire pour cette période. Si le montant, alors déterminé par le locateur, est supérieur ou inférieur au total des montants déjà payés par le locataire au locateur, alors les rajustements appropriés devront être faits dans les trente (30) jours suivant la remise de cet état. Cet état financier du locateur sera concluant quant aux montants y indiqués pour la période couverte et liera irrévocablement le locataire.

5.3.5 Désaccord

S'il survient un désaccord quant à quelque somme d'argent devant être payée par le locataire au locateur selon quelque disposition du bail, le certificat d'un comptable agréé externe nommé par le locateur, déterminant telle somme, sera final et liera le locataire et le locateur. Les honoraires du comptable agréé relatifs à ce certificat seront assumés par le locataire ou le locateur en parts égales.

5.3.6 Part proportionnelle et rajustement

2018

Aux fins du présent bail, « part proportionnelle » signifie le rapport entre la superficie locative des lieux loués et la superficie locative de l'immeuble, ce rapport étant présentement fixé par les parties à pour cent (..... %); ce pourcentage pourra varier, en cas d'augmentation ou de diminution de la superficie locative des lieux loués ou de la superficie locative de l'immeuble et sera rajusté en conséquence.

5.3.7 Intérêt sur loyer échu

Tout versement de loyer non payé à l'échéance portera intérêt à compter de sa date d'échéance jusqu'à parfait paiement au taux préférentiel (*prime rate*) de l'institution financière du locateur relativement à des prêts commerciaux à demande majoré de quatre pour cent (4 %) l'an, et tel intérêt deviendra dû et payable à titre de loyer additionnel.

5.3.8 Contestation

Le locateur ne sera pas tenu d'entreprendre ou de continuer toute contestation relativement à l'évaluation de l'immeuble ou à l'imposition des taxes foncières, que ce soit par voie judiciaire ou autrement. Il pourra, à son gré, sans avis au locataire ou sans son consentement ou approbation, transiger, compromettre, consentir, renoncer ou autrement décider de toute contestation de l'évaluation de l'immeuble ou de toute réclamation présente ou future à l'égard de toutes taxes foncières. Le locataire ne pourra contester en son nom propre ou au nom du locateur l'évaluation de l'immeuble ou l'imposition ou le paiement des taxes foncières.

Tous les frais et les dépenses raisonnables encourus par le locateur pour tenter d'obtenir une réduction de toute évaluation de l'immeuble ou de toutes taxes foncières devront s'ajouter au montant des taxes foncières et feront partie des frais d'exploitation. Si, à la suite de telles contestations, le locateur reçoit un remboursement, il devra alors créditer au locataire sa part proportionnelle de tel remboursement.

5.3.9 Remboursement des dépenses engagées par le locateur

Toute dépense encourue par le locateur pour remédier à des manquements aux obligations du locataire est remboursable par le locataire à titre de loyer additionnel plus des frais de quinze pour cent (15%) du montant ainsi payé par le locateur, sur réception d'un avis écrit du locateur indiquant le manquement du locataire à ses obligations aux termes du bail et le montant payé par le locateur; tel avis devra être accompagné, le cas échéant, d'une copie de la facture acquittée par le locateur et, le cas échéant, de l'effet bancaire afférent au paiement par le locateur.

5.4 Loyer à pourcentage

5.4.1 Le locataire devra de plus payer au locateur à titre de loyer additionnel un montant égal à pour cent (..... %) des ventes brutes d'une année de bail (ci-après le « loyer en pourcentage ») faites dans les lieux loués et excédant dollars (.....\$).

5.4.2 Le loyer en pourcentage sera calculé à la fin de chaque (mois, trimestre ou année) du bail, et le locataire paiera toute somme alors due au locateur, au plus tard le

2019

trentième (30^e) jour du mois suivant le dernier jour de chaque (mois, trimestre ou année) du bail ainsi qu'à l'expiration du bail.

5.4.3 Le locataire s'engage à remettre au locateur :

5.4.3.1 au plus tard le dixième (10^e) jour de chaque mois de l'année civile, un relevé attesté par un représentant dûment autorisé du locataire, indiquant de façon suffisamment détaillée et dans la forme exigée par le locateur, les ventes brutes effectuées au cours du mois précédent.

5.4.3.2 dans les trente (30) jours qui suivent la fin de chaque année de bail ou l'expiration du bail, un relevé des ventes brutes réalisées au cours de l'année de bail qui vient de se terminer ou au cours de cette partie d'année de bail qui précède l'expiration du bail. Le relevé annuel et le relevé fourni à la suite de l'expiration du bail seront accompagnés de l'avis d'un expert comptable indépendant accepté par le locateur. Cet avis doit attester qu'au cours de sa vérification, il a examiné les livres comptables et les dossiers du locataire pour autant que les circonstances l'exigeaient et que le relevé représente de façon équitable le montant des ventes brutes réalisées au cours de l'année de bail précédente ou au cours de cette partie d'année de bail qui précède l'expiration du bail.

Si le locataire néglige de remettre les relevés en question au locateur dans les délais mentionnés, le locateur aura de plus le droit de faire appel aux services d'un expert comptable indépendant pour procéder à l'examen des livres et des dossiers mentionnés ci-dessus et attester au besoin que le montant des ventes brutes du locataire pour le mois, l'année ou la partie d'année est exact, et le locataire remboursera alors sans délai au locateur le coût de ces services.

Le fait que le locateur accepte les versements de loyer en pourcentage prévus au paragraphe 5.4.1 ci-dessus est, dans tous les cas, sans préjudice à son droit de vérifier à tout moment et par tout moyen qu'il juge approprié, les registres et les livres comptables du locataire concernant les ventes brutes réalisées et le stock de marchandises se trouvant dans les lieux loués pendant la période qui fait l'objet de tout relevé fait par le locataire.

Le locateur s'engage à ne pas divulguer les données recueillies auprès du locataire relativement à son chiffre d'affaires.

5.4.4 Afin de se conformer aux dispositions ci-dessus, le locataire et toutes autres personnes faisant affaire dans les lieux loués doivent enregistrer, en présence du client, toutes les recettes provenant des ventes et des autres transactions au comptant ou à crédit, sur l'une des caisses enregistreuses scellées ou munies de totalisateurs cumulatifs non réglables et de compteurs de reports. Le locataire convient de conserver dans les lieux loués ou à son siège social, pendant une période d'au moins cinq (5) ans suivant la fin de chaque année de bail, ses déclarations de taxe de vente et de taxe sur les produits et services pour lesdites années de bail, ainsi que les originaux de tous les documents pertinents concernant les ventes, lesquels comprennent notamment, les rubans des caisses enregistreuses, permanentes et temporaires, le double des factures de ventes numérotées en série, les originaux de toutes les commandes postales reçues dans les lieux loués ou destinées aux lieux loués, les originaux de toutes les commandes téléphoniques prises dans les lieux loués ou destinées aux lieux loués, les documents rendant compte du règlement des transactions avec les sous-locataires ou les concessionnaires, les documents originaux indiquant que les marchandises retournées par les

2020

clients ont bien été achetées par eux dans les lieux loués, les reçus, les aide-mémoire ou tous autres documents concernant la marchandise remise aux clients pour essai, tous les autres documents concernant les ventes tels que le relevé d'inventaire, qui seraient normalement examinés par un expert comptable indépendant conformément aux normes habituelles de vérification à l'occasion d'une vérification des ventes du locataire et les documents des sous-locataires, des cessionnaires ou des concessionnaires mentionnés ci-dessus.

5.4.5 Le locateur et ses représentants autorisés ont le droit d'examiner, durant les heures d'ouverture, les documents du locataire mentionnés ci-dessus et peuvent avoir un représentant dans les lieux loués afin de vérifier le total des ventes brutes. Si le montant des ventes brutes pour toute période visée par cette vérification est supérieur à celui qui figure dans le relevé remis au locateur pour cette même période, le locataire doit immédiatement payer au locateur la différence qui en résulte. Si le montant des ventes brutes pour toute période visée par cette vérification est supérieur d'au moins trois pour cent (3 %) à celui qui figure dans le relevé pour cette même période, en plus de payer cette différence au locateur, le locataire doit aussi supporter les frais de la vérification à titre de loyer additionnel. Le relevé établi à la suite de la vérification est définitif et lie le locateur et le locataire. Si le locataire a sciemment falsifié le relevé de ses ventes brutes ou de toute partie de celles-ci, ou si le relevé préparé à la suite de la vérification conclut à l'insuffisance des livres et des registres du locataire, le locateur peut alors résilier le présent bail, en plus des autres recours dont il dispose.

5.4.6 Sans limiter les droits ou les recours du locateur, il est expressément convenu que si le locataire cesse d'exploiter son entreprise dans les lieux loués ou abandonne ces lieux pour quelque raison que ce soit avant la date d'expiration du bail, il sera présumé avoir tiré un revenu annuel équivalant aux ventes brutes annuelles les plus élevées réalisées au cours des trois années précédant l'interruption ou l'abandon de son commerce, pour chaque année de bail ou toute partie d'année de bail restant à courir, ou au cours du meilleur trimestre d'une année de bail, si le locataire a exploité son commerce pour une durée inférieure à une année de bail avant l'interruption ou l'abandon. Le locataire paiera alors d'avance au locateur, en plus des autres loyers et montants exigibles aux termes des présentes, un loyer mensuel établi d'après le total des ventes brutes présumées, le premier jour de chaque mois à compter de la date de l'interruption de ses affaires ou de l'abandon des lieux.

5.4.7 L'expression « ventes brutes » signifie, aux fins du présent bail, le montant total de tous les revenus produits par toute affaire transigée par le locataire, son personnel ou toute autre personne dans ou à partir des lieux loués, y compris les revenus attribuables à des sources non monétaires, incluant, sans limitation, tous dépôts sur de la marchandise achetée dans ou à partir des lieux loués et non remboursée à l'acheteur. Aucune déduction ne sera permise pour les frais, les comptes non perçus ou irrécouvrables et les mauvaises créances. De plus, toute vente faite à tempérament ou à crédit sera immédiatement comptée comme vente à plein prix.

Sont toutefois déduits des ventes brutes :

- 1) la taxe de vente du Québec (TVQ), la taxe sur les produits et services (TPS) et toute autre taxe effectivement remise aux autorités fiscales à condition qu'elle ait été préalablement incluse dans le prix de vente;

2021

- 2) les transferts de marchandise entre les magasins du locataire et les retours de marchandise aux fournisseurs du locataire, à condition que ces transferts et retours soient effectués de bonne foi;
- 3) le prix de vente des marchandises retournées à des fins d'échange, pourvu que leur prix ait déjà été compté dans les ventes brutes, et que le prix de vente des marchandises remises en échange soit inclus dans les ventes brutes.

ARTICLE 6 – SERVICES, INSTALLATIONS ET AIRES COMMUNES

6.1 Description des services

Le locateur convient de fournir au locataire les services indiqués au présent article, tant et aussi longtemps que le locataire ne sera pas en défaut en vertu des présentes.

6.1.1 Électricité

Le locateur, en tant que mandataire du locataire, et à condition qu'il soit en mesure de l'obtenir de son principal fournisseur pour ses besoins et ceux des colataires, fera amener le courant électrique aux lieux loués pour l'éclairage et l'énergie. Le locateur permettra que ses fils électriques et conduits soient utilisés à cette fin (soit les prises de courant doubles ordinaires et les sorties d'éclairage normales). L'utilisation du courant électrique par le locataire ne devra jamais excéder la capacité de sécurité du circuit électrique existant qui fournit le courant aux lieux loués.

Il est accepté que l'obligation du locateur en vertu des présentes sera sujette à tous règlements ou stipulations contraires de l'autorité fournissant l'électricité ou de toute autre autorité municipale ou gouvernementale.

6.1.2 Contrôle de la consommation d'électricité

Si le locataire installe dans les lieux loués des équipements ou des appareils dont la consommation d'électricité excède la consommation normale ou si le locateur a des raisons de croire qu'un surplus d'électricité est consommé par le locataire dans les lieux loués, le locateur aura le droit d'y installer un compteur ou un « sous-compteur » pour vérifier la consommation réelle d'électricité du locataire. Si celle-ci excède la consommation normale des autres locataires de l'immeuble, le locataire devra rembourser au locateur le coût d'installation du compteur et lui payer, en sus du loyer, l'électricité excédentaire effectivement consommée. Tout montant payable par le locataire au locateur conformément à ce qui précède sera payable à titre de loyer additionnel au plus tard dix (10) jours suivant la réception d'une facture du locateur à cet effet, à laquelle devront être jointes les pièces justificatives.

A titre d'alternative à ce qui précède, et sous réserve de l'autorisation du locateur prévue à l'article 4.3.3, le locataire peut, à ses frais, se faire desservir en électricité, directement par son fournisseur, et en payer alors directement le prix. Sous réserve de ses propres besoins et de ceux des autres locataires de l'immeuble, le locateur autorise, à cette fin, l'utilisation de ses circuits et canalisations (soit les prises de courant doubles ordinaires et les sorties d'éclairage

2022

normales). Le locataire convient de ne jamais consommer plus d'électricité que ne le permet une utilisation sûre des circuits se trouvant dans les lieux loués ou les desservant.

Les fils et canalisations spéciaux nécessaires pour tout équipement spécial du locataire seront fournis et installés par lui à ses frais.

6.1.3 Chauffage, climatisation et accès aux lieux loués

Le locateur gardera l'immeuble accessible et fournira le chauffage, la ventilation et la climatisation des lieux loués et de l'immeuble de façon à ce que la température à l'intérieur des lieux loués, des installations et des aires communes soit maintenue à un niveau suffisant et comparable à des immeubles de même catégorie durant les heures normales d'ouverture, soit de heures à heures, tous les jours, sauf le samedi, le dimanche et les jours fériés au sens de la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., c. I-16.) (ci-après « les heures normales d'ouverture »). En tout autre temps, le locateur prendra des mesures pour assurer au locataire l'accès aux lieux loués.

Variante

Les lieux loués seront ventilés, chauffés et climatisés par le locateur entreh 00 eth 00 tous les jours sauf, de façon à conserver, dans les aires occupées des lieux loués, une température d'au moins 18 °C et d'au plus 22 °C, lesdites températures étant basées selon les puissances internes suivantes :

- Éclairage 2.0 watts/pieds carrés (selon le code de l'énergie du Québec)
- Pouvoir (tous les équipements, prises, etc. des locataires)
- 1.0 watt/pieds carrés
- Une personne par 100 pieds carrés.

Dans l'éventualité où le locataire requerrait du chauffage ou de la climatisation pour des périodes autres que celles précédemment mentionnées, le locataire paiera au locateur, à titre de loyer additionnel, le coût pour le chauffage, la ventilation, l'air climatisé et l'électricité additionnels qui seront calculés par l'ingénieur du locateur.

Dans l'éventualité où les besoins en énergie du locataire excéderaient ceux décrits ci-dessus, le locataire remboursera au locateur, le coût de l'installation d'équipements supplémentaires pour l'air climatisé et le chauffage requis pour supporter ces charges ainsi que le coût additionnel de l'électricité et de la mécanique.

Si le locateur juge nécessaire d'installer dans les lieux loués des éléments du système destinés à desservir d'autres locaux, le locataire convient de permettre au locateur, à ses agents et entrepreneurs, d'effectuer dans les lieux loués les travaux d'installation, d'entretien et de réparation nécessaires en autant que cela ne nuise pas aux activités du locataire.

6.1.4 Entretien des espaces communs

Le locateur maintiendra en bon état les espaces communs et effectuera, à intervalles réguliers, l'entretien ménager des espaces et des installations à usage commun, avec une diligence raisonnable.

6.1.5 Entretien ménager des lieux loués

Variante 1

L'entretien ménager des lieux loués est de l'entière responsabilité du locataire.

Variante 2

L'entretien ménager des lieux loués sera effectué par le locateur selon les normes établies au devis qui demeure annexé à l'original des présentes sous la cote « Annexe 6.1.5 » après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par les parties en présence du notaire soussigné.

6.1.6 Salles de toilette

Le locateur s'engage à fournir au locataire l'accès à des salles de toilette à l'étage des lieux loués.

6.1.7 Usage des installations et des aires communes

Le locataire pourra utiliser et bénéficier des installations et des aires communes de l'immeuble en commun avec ceux qui y auront également droit et accès. Le locateur fera en sorte que les ascenseurs, les entrées communes, les halls, les escaliers, les corridors, les salles de toilette et les autres parties de l'immeuble aménagées à l'intention des usagers en commun soient entretenus et fonctionnent conformément aux normes de gestion reconnues, comme le ferait un propriétaire consciencieux, et en conséquence, le locateur fera diligence et en tout temps pertinent effectuer les réparations et les remplacements ou les reconstructions de ces installations et aires communes de l'immeuble ou de toute partie de ceux-ci qui pourrait être détériorée ou détruite.

6.1.8 Suspension des services

Le locateur pourra suspendre ou modifier tout service qu'il doit fournir en vertu des présentes pour la période de temps qui sera nécessaire, par suite d'accidents ou dans le but de faire des réparations, des remplacements, des modifications ou des améliorations ou pour toute cause indépendante de la volonté du locateur, sans que le locataire puisse prétendre à aucune diminution ou réduction du loyer, ni à aucune réclamation contre le locateur pour tous frais, pertes ou déboursés résultant de la diminution ou de l'arrêt de ces services. Cependant, le locateur devra y remédier avec diligence et dans un délai raisonnable.

6.1.9 Non-exécution par le locateur

Si le locateur ne peut pas remplir toute obligation stipulée aux présentes relativement à l'approvisionnement de tout service d'utilité publique ou à l'exécution de tout travail ou de

2024

réparation parce qu'il ne peut pas obtenir les matériaux, les biens, les équipements, les services d'utilité publique ou la main d'œuvre requise afin de lui permettre de remplir telle obligation ou en raison de toute loi ou de tout règlement ou en raison de toute autre cause raisonnablement indépendante de sa volonté, le locateur aura le droit de prolonger le délai pour l'exécution d'une telle obligation pour une période égale à la durée de l'empêchement. Le locataire n'aura alors droit à aucune diminution ou réduction de loyer, ni à aucune réclamation ou compensation pour tout inconvénient ou incommodité ainsi occasionnés, et ne pourra résilier le bail en raison de tout tel inconvénient ou incommodité.

ARTICLE 7 – PUBLICITÉ ET ENSEIGNES

7.1 Tableau répertoire

Le locateur installera à ses frais un tableau répertoire au rez-de-chaussée de l'immeuble sur lequel apparaîtra le nom du locataire et le numéro d'identification des lieux loués. La localisation, la forme et le contenu d'un tel tableau sont à la seule discrétion du locateur.

7.2 Enseignes et affichage

Le locataire pourra s'identifier, à ses frais, à l'étage où se trouvent les lieux loués et à l'entrée de son local. La localisation, la forme et le contenu d'un tel affichage doivent être préalablement approuvés par le locateur.

Le locataire ne doit placer aucune enseigne, marquise, auvent, lettrage, affichage ou panneau publicitaire ni à l'extérieur de l'immeuble ou des lieux loués, ni à l'intérieur des lieux loués s'ils sont visibles de l'extérieur des lieux loués (ci-après les « enseignes »), sans la permission préalable écrite du locateur. Toute telle publicité est assujettie à l'obtention des permis requis, au respect de la loi, des règlements et des normes que le locateur peut prescrire à cet égard. Le coût des enseignes, de leur installation, de leur entretien et de leur enlèvement à la fin du bail est à la charge du locataire.

Le locataire doit maintenir en bon état ses enseignes. Si le locataire omet de réparer toute enseigne dans les vingt (20) jours d'une demande du locateur à cet effet, le locateur pourra lui-même procéder aux réparations nécessaires, et ce, aux frais du locataire, qui devra rembourser ces frais, sur demande du locateur, ainsi que des honoraires équivalant à quinze pour cent (15 %) de ces frais, tels frais et honoraires étant facturés à titre de loyer additionnel.

Le locataire devra, à l'expiration du bail ou lors de sa résiliation, le cas échéant, enlever à ses frais les enseignes et devra promptement réparer tous les dommages occasionnés par cet enlèvement. Si le locataire refuse ou néglige d'enlever les enseignes, le locateur pourra, après avoir donné au locataire un avis écrit de huit (8) jours à cet effet, effectuer lui-même tous les travaux nécessaires pour enlever ces enseignes et le locataire devra alors rembourser au locateur, sans délai, sur demande du locateur, tous les frais ainsi encourus par le locateur plus des honoraires équivalant à quinze pour cent (15 %) de ces frais.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

.....

ARTICLE 9 – ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

9.1 Réparations et entretien

Le locataire est tenu de conserver et de maintenir les lieux loués en bon état et d'effectuer à ses frais toutes les réparations d'entretien, incluant les remplacements d'ampoules et de tubes fluorescents, à l'intérieur des lieux loués. De plus, le locataire doit remplacer, réparer, entretenir, décorer et conserver en bon état, à ses frais, avec prudence et diligence, les lieux loués ainsi que tous les équipements et les accessoires installés pour l'usage exclusif des lieux loués et les améliorations locatives.

En ce qui a trait aux réparations de la structure dans les lieux loués et celles relatives au toit, le cas échéant, le locataire s'engage à aviser promptement le locateur de la nécessité de ces réparations dès qu'il en fera la constatation, et le locateur fera effectuer ces réparations ou toute autre réparation à la structure et au toit qu'il jugera nécessaire, à ses frais, sauf si celles-ci résultent de la faute ou de la négligence du locataire ou des personnes à qui il permet l'accès aux lieux loués, auquel cas les réparations seront faites aux frais du locataire.

9.2 Défaut du locataire

Si le locataire est en défaut de conserver et de maintenir les lieux loués, tel que mentionné ci-dessus, et qu'il ne se soit pas conformé, dans un délai raisonnable, selon les circonstances, à un avis à cet effet qui lui aura été donné par le locateur, ce dernier, ainsi que ses représentants auront le droit, sans autre avis préalable, d'entrer dans les lieux loués, d'y effectuer et d'y faire, à la place et aux frais du locataire, toutes réparations nécessaires. Le montant de ces frais, majoré de quinze pour cent (15 %) pour tenir compte des frais d'administration, sera ajouté au loyer à titre de loyer additionnel, le tout sans préjudice aux autres droits et recours du locateur.

9.3 Vitres

Le locateur remplacera, dans un délai raisonnable, toutes les vitres brisées par des vitres de même qualité; si le bris résulte de la faute ou de la négligence du locataire, de ses employés, de ses mandataires ou de ses visiteurs, le locataire remboursera au locateur les frais de tel remplacement, majorés de quinze pour cent (15 %) pour tenir compte des frais d'administration.

ARTICLE 10 – ASSURANCES

10.1 Assurances du locataire

Le locataire devra, à ses frais, pendant la durée du bail, maintenir en vigueur les polices d'assurance mentionnées au présent article, émises par des assureurs reconnus et

2026

dont les dispositions devront être acceptables pour le locateur, ainsi que nommer le locateur et toute autre personne, société ou compagnie désignée par le locateur à titre de personne assurée additionnelle, selon leurs intérêts respectifs :

10.1.1 une police d'assurance « tous risques » contre le feu et autres sinistres généralement couverts par une police de ce genre, couvrant en tout temps la pleine valeur de remplacement des biens du locataire se trouvant dans les lieux loués et couvrant les améliorations locatives et autres, effectuées dans les lieux loués par le locataire, ainsi que tous autres biens pour lesquels le locataire est responsable légalement ou qui ont été installés par lui ou en son nom dans l'immeuble;

10.1.2 une police d'assurance « bris de glace » couvrant toutes les glaces ou les vitres, y compris les portes vitrées, dans les lieux loués, pour un montant correspondant à leur pleine valeur; si le locataire ne se soumet pas à cette clause, il s'engage à supporter les coûts de remplacement desdites glaces ou vitres situées dans les lieux loués, quelle que soit la cause du dommage;

10.1.3 une police d'assurance de responsabilité civile générale couvrant les blessures corporelles, les dommages aux biens d'autrui, toute responsabilité assumée par le locataire en vertu des présentes, ainsi que la responsabilité découlant des opérations complètes du locataire et de toute autre personne dans les lieux loués, de l'exécution de travaux par le locataire ou par toute autre personne, ainsi que de ceux dont le locataire est légalement responsable dans toute autre partie de l'immeuble. Cette police devra être contractée pour une limite inclusive d'au moins dollars (..... \$) pour chaque événement entraînant des blessures corporelles, la mort ou des dommages à la propriété, ou pour un montant plus élevé, selon ce que le locateur pourra exiger raisonnablement, de temps à autre.

10.2 Modalités des assurances du locataire

Concernant toutes les assurances énoncées ci-dessus, les polices devront contenir les clauses suivantes : 1) une clause de renonciation à tous droits de subrogation que l'assureur du locataire pourrait avoir contre le locateur ou contre ceux dont le locateur est légalement responsable; 2) les dispositions hypothécaires types pouvant être exigées par les créanciers hypothécaires du locateur; 3) une clause de divisibilité des intérêts d'assurance et une clause d'assurance réciproque; et 4) une clause stipulant que l'assureur n'annulera ni ne modifiera les polices sans avoir donné au locateur un préavis écrit de trente (30) jours; toutes les assurances précitées devront être contractées auprès de compagnies d'assurances agréées par le locateur.

10.3 Augmentation du risque

Le locataire ne devra poser aucun geste, ni faire aucun acte, ni garder dans ou à proximité des lieux loués aucune substance, qui aurait pour effet d'invalider toute police d'assurance maintenue par le locateur ou d'augmenter le risque d'incendie ou le taux des primes d'assurance couvrant l'immeuble. À aucun moment, le locataire ne pourra apporter ou garder dans les lieux loués des matières inflammables ou des matières explosives, dangereuses ou contaminées.

2027

Si le taux des primes d'assurance du locateur pour l'une ou l'autre des polices couvrant ou se rapportant à l'immeuble augmente par suite de toute violation des dispositions du bail par le locataire ou en raison de la nature des affaires du locataire dans les lieux loués, le locateur, en plus de tous autres recours, pourra payer le montant de toute augmentation de primes, et le locataire devra rembourser ce montant au locateur sans délai, majoré de quinze pour cent (15 %) pour tenir compte des frais d'administration, sur réception d'un état de compte auquel devront être jointes les pièces justificatives, à titre de loyer additionnel.

10.4 Attestation de l'émission des polices d'assurance

Le locataire devra fournir au locateur les certificats attestant l'émission et le maintien en vigueur de toutes les polices d'assurance requises en vertu des présentes et ce, immédiatement après l'émission de ces polices d'assurance. Si le locataire néglige de contracter les assurances prévues aux présentes, de payer les primes applicables ou de fournir au locateur ces certificats tels que requis ci-dessus, le locateur, dix (10) jours après en avoir avisé le locataire par écrit, pourra lui-même souscrire les polices d'assurances requises, pour son propre bénéfice et celui du locataire, pour une période n'excédant pas une année, ou payer les primes applicables, le cas échéant, et toutes les primes alors payées par le locateur, majorées de quinze pour cent (15 %) pour tenir compte des frais d'administration, devront être remboursées par le locataire sur réception d'un état de compte auquel devront être jointes les pièces justificatives, à titre de loyer additionnel.

ARTICLE 11 – ACCÈS DU LOCATEUR AUX LIEUX LOUÉS

11.1 Inspections et réparations

Pendant les heures normales d'ouverture, le locateur aura accès aux lieux loués, en tout temps et sans responsabilité envers le locataire, pour les examiner et les vérifier, afin d'y faire les réparations, les remplacements, les modifications ou les améliorations nécessaires ou utiles pour l'exploitation et le bon entretien de l'immeuble, et ce, sans que l'autorisation préalable du tribunal soit nécessaire. En pareil cas, le locateur devra faire en sorte que ces réparations, remplacements, modifications et améliorations soient effectués avec diligence, de façon à troubler le moins possible la jouissance des lieux loués par le locataire. Sauf en cas d'urgence, cet accès du locateur aux lieux loués doit être précédé d'un avis d'au moins vingt-quatre (24) heures s'il doit être exercé en dehors des heures d'ouverture.

11.2 Visite des lieux loués

Au cours des douze (12) derniers mois de la durée du bail, le locataire permettra au locateur ou à toute personne désignée par ce dernier de visiter les lieux loués, durant les heures d'ouverture. Le locataire permettra également au locateur, en tout temps, durant les heures régulières d'ouverture, de faire visiter les lieux loués à tout créancier hypothécaire actuel ou éventuel, à tout courtier, à tout acquéreur ou à tout évaluateur de l'immeuble.

11.3 Installations dans les lieux loués

Le locataire permettra au locateur d'installer et de maintenir dans les lieux loués tout ce que le locateur jugera nécessaire ou utile pour le bon fonctionnement de l'immeuble.

ARTICLE 12 – ENDOMMAGEMENT ET DESTRUCTION

12.1 Destruction des lieux loués

Si les lieux loués sont détruits ou endommagés, les règles suivantes s'appliqueront.

12.1.1 Dommages non réparables dans les cent quatre-vingts (180) jours

Si le locateur est d'avis que les dommages ou la destruction sont tels que les lieux loués sont totalement inutilisables ou qu'il est impossible ou dangereux de les utiliser et si, dans l'un ou l'autre cas, le locateur est également d'avis (avis qu'il transmettra par écrit au locataire dans les trente (30) jours suivant les dommages) que les dommages ne peuvent pas être réparés avec diligence raisonnable dans les cent quatre-vingts (180) jours suivant le sinistre, l'une ou l'autre partie pourra, dans les dix (10) jours suivant la réception de cet avis par l'autre partie, résilier le bail par avis écrit à cet effet, auquel cas le bail prendra fin le jour de la destruction ou des dommages, et le loyer et toutes les autres sommes auxquelles le locataire est tenu aux termes de ce bail seront alors calculés et intégralement payés jusqu'au jour de la destruction ou des dommages; au cas où ni le locateur ni le locataire ne résilieraient ce bail, le loyer sera suspendu du jour des dommages à celui où les lieux loués auront été réparés de manière à en permettre l'occupation normale par le locataire.

12.1.2 Dommages réparables dans les cent quatre-vingts (180) jours

Si le locateur est d'avis que les dommages sont tels que les lieux loués sont totalement inutilisables ou qu'il est impossible ou dangereux de les utiliser mais que, dans l'un ou l'autre cas, le locateur est d'avis (avis qu'il transmettra par écrit au locataire dans les trente (30) jours suivant les dommages) que les dommages peuvent être réparés avec une diligence raisonnable dans les cent quatre-vingts (180) jours suivant le sinistre, le locateur effectuera les réparations nécessaires au rétablissement des lieux loués, et le loyer sera suspendu du jour des dommages à celui où les lieux loués auront été réparés de manière à en permettre l'occupation normale par le locataire; si le locateur est d'avis que les dommages peuvent être réparés dans les cent quatre-vingts (180) jours suivant le sinistre et que la nature des dommages permet l'utilisation partielle des lieux loués aux fins pour lesquelles ils avaient été loués, le loyer sera, jusqu'à ce que les lieux loués aient été réparés de manière à en permettre l'occupation normale, réduit en proportion de la partie des lieux loués rendue inutilisable par rapport à la totalité des lieux loués.

12.2 Destruction de l'immeuble

Si l'immeuble est partiellement détruit ou endommagé de sorte que vingt-cinq pour cent (25 %) ou plus de la superficie locative de l'immeuble en est affectée ou si le locateur est d'avis que l'immeuble est devenu dangereux, que les lieux loués eux-mêmes en soient affectés ou non, et que le locateur est d'avis (avis qu'il transmettra par écrit au locataire dans les trente (30) jours suivant les dommages) qu'il ne peut avec diligence raisonnable être réparé dans les cent quatre-vingts (180) jours suivant le sinistre, l'une ou l'autre partie pourra, dans les dix (10) jours suivant la réception de cet avis par l'autre partie, résilier le bail par avis écrit à cet effet, auquel cas le bail prendra fin le jour de la destruction ou des dommages, au cas où ni le locateur ni le locataire ne résilieraient ce bail, le loyer sera suspendu du jour des

2029

dommages à celui où les lieux loués auront été réparés de manière à en permettre l'occupation normale par le locataire.

12.3 Prestations d'assurance

En cas de résiliation du bail de la façon précitée, toutes prestations d'assurance, sauf les sommes se rapportant aux biens du locataire dans la mesure où celui-ci n'a aucune dette envers le locateur aux termes des présentes, seront et demeureront l'absolue propriété du locateur.

12.4 Aucune obligation de reconstruire

Aucune disposition du présent bail n'oblige le locateur à réparer ou à reconstruire les modifications, les améliorations ou les autres biens du locataire.

12.5 Destruction causée par le locataire

Si les dommages aux lieux loués ou à l'immeuble sont attribuables au locataire ou aux personnes à qui il permet l'usage des lieux loués ou l'accès à ceux-ci, les dommages pourront être réparés par le locateur aux frais du locataire, et celui-ci sera déchu de son droit de résilier le bail et n'aura droit à aucune suspension ou remise de loyer aux termes du présent article, le tout sous réserve de tout autre droit et recours du locateur.

12.6 Dommages non assurés

Nonobstant ce qui précède, si les lieux loués sont détruits ou endommagés par un sinistre à l'encontre duquel le locateur n'est pas assuré, le locateur peut résilier le présent bail, à sa seule discrétion, au plus tard quinze (15) jours suivant la survenance des dommages ou de la destruction, en donnant au locataire, un avis écrit de son intention dans le susdit délai; une telle résiliation deviendra exécutoire à la date mentionnée dans l'avis.

ARTICLE 13 – CESSION ET SOUS-LOCATION

13.1 Consentement du locateur

Le locataire ne pourra céder le bail ou sous-louer les lieux loués, en totalité ou en partie, sans le consentement préalable écrit du locateur, lequel ne pourra être refusé sans motif sérieux. Le locataire devra aviser le locateur de son intention de sous-louer tout ou partie des lieux loués ou de céder le bail par avis écrit et lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail. S'il refuse de consentir à la sous-location ou à la cession de bail, le locateur devra indiquer au locataire, dans les quinze jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti.

13.2 Cession et sous-location présumées

Sont réputés constituer une cession du présent bail ou une sous-location, tous transferts impliquant dans l'ensemble cinquante pour cent (50 %) ou plus des actions comportant droit de vote du capital-actions du locataire ou de la participation dans la société

2030

du locataire ou si le contrôle effectif de l'entreprise du locataire est acquis ou exercé par une autre personne n'ayant pas ce contrôle effectif à la date de signature du bail.

13.3 Refus justifié

Sans limiter la généralité de ce qui précède, le locateur sera justifié de refuser son consentement, notamment :

13.3.1 si le cessionnaire ou le sous-locataire proposé par le locataire est déjà locataire de lieux dans l'immeuble, et que des locaux sont alors disponibles pour lui dans l'immeuble ou appelés à le devenir dans les six (6) mois suivants;

13.3.2 si la cession ou la sous-location proposée a pour effet de rendre le locateur contrevenant à une clause d'exclusivité ou de non-concurrence à l'égard d'un autre locataire;

13.3.3 si le cessionnaire ou le sous-locataire ne peut fournir ou refuse de fournir les mêmes garanties que celles que doit fournir le locataire en vertu du présent bail, ou des garanties jugées équivalentes par le locateur;

13.3.4 si les activités du cessionnaire ou du sous-locataire ne sont pas conformes à la destination des lieux loués telle que définie au présent bail.

13.4 Offre au locateur

Avant de céder le bail ou de sous-louer la totalité ou une partie des lieux loués, le locataire devra offrir de céder le bail ou de sous-louer les lieux loués, selon le cas, au locateur, aux mêmes termes et conditions que ceux établis dans ce bail, et le locateur bénéficiera alors d'un délai de trente (30) jours pour faire connaître son choix au locataire à cet égard ou pour accepter ou refuser la cession ou la sous-location au tiers, selon le cas.

13.5 Solidarité

Nonobstant toute cession ou toute sous-location, sauf si cette cession ou sous-location est faite en faveur du locateur par suite de l'exercice par ce dernier des droits conférés par le paragraphe 13.4 précédent, le locataire demeurera toujours solidairement responsable de l'exécution des obligations prévues à ce bail et, par la cession ou la sous-location, tout cessionnaire ou sous-locataire devra assumer envers le locateur l'exécution des obligations du locataire. Dans tous les cas, le locateur pourra exiger que le sous-locataire ou le cessionnaire proposé signe un nouveau bail en fonction et suivant les modalités contenues à l'offre du cessionnaire ou du sous-locataire et, dans un tel cas, le locataire garantira l'exécution de toutes les obligations d'un tel sous-locataire ou cessionnaire découlant du nouveau bail.

ARTICLE 14 – DÉFAUT, RECOURS

14.1 Cas de défaut

Le locataire sera en défaut en vertu des présentes dans les cas suivants :

14.1.1 s'il n'acquiesce pas à l'échéance tout montant dû et exigible en vertu des présentes;

14.1.2 s'il change ou modifie l'usage des lieux loués;

14.1.3 si des mesures sont prises ou qu'une action est entamée pour la dissolution ou la liquidation du locataire ou de ses biens ou que des procédures d'exécution ou de saisie sont prises contre les biens du locataire et ne sont pas contestées de bonne foi dans les cinq (5) jours de la signification de l'action, des mesures ou des procédures;

14.1.4 s'il ne commence pas l'occupation des lieux loués lors de leur délivrance par le locateur ou les laisse inoccupés ou vacants pendant une période de cinq (5) jours ouvrables consécutifs ou les abandonne, pour quelque raison que ce soit;

14.1.5 s'il cède le bail ou sous-loue les lieux loués, en tout ou en partie, sans respecter les dispositions des présentes;

14.1.6 s'il est en défaut de remplir l'une ou l'autre de ses obligations ou une condition du bail et de ses annexes ou s'il fait défaut de respecter les lois, les règles, les ordonnances, les ordres et les règlements et notamment, mais sans limitation, ceux sur l'environnement;

14.1.7 si toute caution met fin à son cautionnement, et que celui-ci n'est pas remplacé par une sûreté ou un cautionnement équivalent et acceptable pour le locateur, dans les cinq (5) jours de la date à laquelle toute caution a mis fin à son cautionnement;

14.1.8 si le locataire est mis en faillite.

14.2 Résiliation du bail

Les parties conviennent que le seul écoulement du temps pour exécuter une obligation découlant du présent bail a pour effet de constituer le débiteur de cette obligation en demeure. Advenant tout défaut du locataire, tel que défini au présent article, le locateur pourra donner au locataire un avis écrit de son intention de mettre fin au bail, et le bail sera résilié de plein droit à compter de la quinzième (15^e) journée suivant la date de cet avis, sans nécessité de poursuite judiciaire, le tout sous réserve, dans tous les cas, de la possibilité pour le locataire de remédier au défaut, après l'avis donné par le locateur, mais à l'intérieur seulement du délai prévu à cet avis. Le locataire reconnaît qu'il ne peut remédier au défaut pour éviter la résiliation du bail lorsque le défaut qui lui est reproché dans l'avis a un caractère répétitif.

S'il est ainsi mis fin au présent bail, le locataire devra quitter les lieux loués et les remettre au locateur ou, s'il n'en avait pas encore pris possession, il n'aura plus aucun droit d'en prendre possession. Le locateur, ses représentants et agents pourront, dès ce moment, pénétrer dans les lieux loués et en évincer le locataire, en expulser toute personne et en enlever tout bien qui s'y trouverait, soit par procédure sommaire d'éviction ou par toute autre action ou procédure

judiciaire appropriée, par contrainte ou autrement, sans pour cela être passible de poursuite, recours ou dommages-intérêts.

Le locataire reconnaît expressément que, sans préjudice à tout autre droit ou recours, le locateur peut, après l'expiration des quinze (15) jours d'avis susmentionnés, cesser de fournir tout service auquel il est autrement tenu par les présentes y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, couper ou interrompre le service d'électricité fourni aux lieux loués.

Dans l'un quelconque des cas précités, le locataire paiera toute somme exigible aux termes du bail jusqu'à inclusivement, la date où il pendra fin, ou la date de la reprise de possession suivant celle de ces deux dates qui est postérieure à l'autre.

De plus, le locataire devra payer en un seul versement, à titre de dommages-intérêts et non de pénalité, un montant qui sera immédiatement payable et exigible, égal au loyer de base et loyer additionnel total pour une période d'un an, soit le temps estimé nécessaire pour relouer les lieux loués ou, si le terme à courir du bail est inférieur à un an, au loyer de base et loyer additionnel total pour le reste du terme.

L'exercice par le locateur de tout droit que lui confère le présent bail ou la loi n'aura pas pour effet de l'empêcher d'exercer tout autre droit qu'il pourrait avoir aux termes des présentes ou de la loi et notamment le droit d'opter pour la résiliation judiciaire.

14.3 Dommages-intérêts

En cas de résiliation du bail aux termes du présent article, mais sous réserve des dispositions de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, le locateur pourra immédiatement percevoir l'équivalent du loyer de base et du loyer additionnel, alors payables sur une base mensuelle pour le mois courant, de même que tout montant en souffrance et toute autre somme que le locataire devra alors au locateur et tout le loyer payable par le locataire pour toute portion de la durée du bail postérieure à la date effective de la résiliation, sans préjudice aux autres droits et recours du locateur, notamment le droit à des dommages-intérêts.

14.4 Absence de renonciation

Aucune indulgence ou oubli de la part de l'une ou de l'autre des parties relativement à un défaut de l'autre partie à l'égard de l'une ou de l'autre de ses obligations en vertu des présentes ne pourra être considéré comme une renonciation aux droits de l'une ou de l'autre partie en vertu des présentes à l'égard de ce défaut ou de tout défaut subséquent, ni n'affectera ou ne modifiera, de quelque façon que ce soit, les droits du locateur ou du locataire à l'égard de ce défaut subséquent; de plus, aucune renonciation ne pourra être inférée d'un acte ou d'une omission du locateur ou du locataire, sauf si cette renonciation est exprimée par écrit.

ARTICLE 15 – RÈGLEMENTS DE L'IMMEUBLE

15.1 Le locataire s'engage à respecter les règlements de l'immeuble lesquels sont réputés faire partie intégrante du présent bail et dont une copie demeure annexée à l'original des présentes sous la cote « Annexe 15.1 », après avoir été reconnue véritable et contresignée pour identification par les parties en présence du notaire soussigné.

15.2 Si l'immeuble est ou devient soumis au régime de la copropriété divise, le locataire devra respecter les dispositions de la déclaration de copropriété dont le locateur remettra un exemplaire ou un extrait au locataire.

ARTICLE 16 – GARANTIES

16.1 Hypothèque mobilière

Afin de garantir le paiement du loyer et de toute somme due ou pouvant être due au locateur par le locataire et l'accomplissement des obligations du locataire, en vertu du présent bail, le locataire hypothèque, par les présentes, en faveur du locateur, sans dépossession, l'universalité de ses biens meubles corporels et incorporels, présents et futurs, qui seront situés dans les lieux loués, les indemnités d'assurance payées à l'égard desdits biens, incluant notamment, mais sans limitation, ses comptes à recevoir, ses équipements et ses inventaires se trouvant à cette adresse, pour une somme de dollars (..... \$). Pour garantir tout montant dû au locateur, qui dépasserait le montant de l'hypothèque ci-dessus, le locataire hypothèque lesdits biens pour une somme additionnelle égale à vingt pour cent (20 %) du montant de l'hypothèque.

Cette garantie peut être remplacée par une autre garantie au moins équivalente et jugée acceptable par le locateur.

L'hypothèque créée ci-dessus devra en tout temps être une hypothèque de premier rang. Cependant, le locateur s'engage, sur demande du locataire, pourvu que celui-ci ne soit pas autrement en défaut en vertu des présentes, à céder son rang en faveur de toute institution financière en faveur de qui le locataire désirerait accorder une hypothèque de premier rang sur les biens hypothéqués, pourvu que cette hypothèque soit accordée par le locataire dans le cadre d'un financement de bonne foi obtenu par celui-ci ou par une société membre de son groupe auprès d'une institution financière ou d'un syndicat d'institutions financières pour l'achat des biens hypothéqués ou pour ses besoins généraux de financement, étant entendu que l'hypothèque créée en vertu des présentes ne pourra en aucun cas être de rang inférieur à un second rang.

Le locataire s'engage à aviser le locateur de toute garantie ou hypothèque qui pourrait affecter les biens hypothéqués en vertu du présent article 16.1 pendant la durée du bail ou de ses périodes de reconduction, le cas échéant, dans les trente (30) jours de telle affectation.

16.2 Lettre de crédit

16.2.1 Le locataire doit, dans les dix (10) jours ouvrables suivant la signature du bail, remettre au locateur une lettre de crédit irrévocable, tirée sur une banque à charte canadienne, une Caisse populaire Desjardins ou une autre institution financière jugée acceptable par le locateur, d'un montant égal à dollars (..... \$) et dont la forme et le contenu doivent satisfaire le locateur et ses conseillers juridiques. Cette lettre de crédit irrévocable, qui doit initialement entrer en vigueur à la date de sa remise au locateur et expirer douze (12) mois plus tard, doit stipuler :

16.2.1.1 que le locateur peut prélever sur celle-ci, de temps à autre, tout montant qu'il considère nécessaire pour le compenser de tout montant de loyer ou de autre montant payable aux termes des présentes et impayé ou de pertes ou de dommages subis par le locateur en conséquence de tout défaut du locataire en vertu du présent bail, sur simple présentation de la lettre de crédit;

16.2.1.2 qu'un tel paiement doit être noté sur cette lettre de crédit;

16.2.1.3 que cette lettre de crédit irrévocable demeurera en vigueur pour le solde.

16.2.2 Au moins quinze (15) jours avant la date d'expiration de la lettre de crédit, et par la suite, au moins quinze (15) jours avant chacune des dates subséquentes d'expiration, le locataire doit remettre au locateur une nouvelle lettre de crédit irrévocable tirée sur une banque à charte canadienne ou une autre institution financière canadienne de bonne réputation et acceptable pour le locateur d'un montant tel que défini ci-après :

- pour la période du au : \$;
- pour la période du au : \$;
- pour la période du au : \$;
- pour la période du au : \$;
- pour la période subséquente du bail : aucun montant.

16.2.3 Chacune de ces lettres de crédit irrévocables doit être conforme aux dispositions précitées, entrer en vigueur à la date mentionnée ci-dessus et expirer un an plus tard. Si la nouvelle lettre de crédit irrévocable est remise au locateur en conformité avec les dispositions des présentes, le locateur remettra au locataire la lettre de crédit précédente (avec ses annotations) à la date de son expiration.

16.2.4 À défaut de remettre toute lettre de crédit ci-dessus mentionnée dans le délai indiqué, le locateur pourra résilier le présent bail.

16.3 Cautionnement

16.3.1 Aux présentes intervient, ci-après la « caution », laquelle déclare avoir pris connaissance du présent bail et se porter caution solidaire du locataire quant à l'exécution de toutes les obligations du locataire stipulées aux présentes et notamment, mais sans limitation,

2035

quant au paiement du loyer et de toutes autres sommes payables en vertu du présent bail, la caution renonçant au bénéfice de division et de discussion. Si le mot caution désigne plus d'une personne, les cautions sont solidaires entre elles.

16.3.2 Le présent cautionnement continuera de s'appliquer à tout renouvellement ou reconduction du bail.

16.3.3 La caution renonce à invoquer contre le locateur tout vice de consentement ou toute incapacité.

16.3.4 Advenant qu'une caution devienne insolvable ou fasse faillite avant l'expiration du cautionnement, le locataire s'engage à immédiatement remplacer la caution insolvable ou faillie par une nouvelle caution satisfaisante pour le locateur. Le locataire devra donc immédiatement aviser par écrit le locateur de l'insolvabilité (lorsque celle-ci est notoire ou connue du locataire) ou de la faillite d'une caution et présenter au locateur une nouvelle caution en remplacement de la caution insolvable ou faillie. À défaut de ce faire, le locateur pourra, sans y être obligé, résilier le bail.

16.3.5 La caution renonce expressément au droit de mettre fin au présent cautionnement sans l'accord écrit du locateur.

16.3.6 La caution déclare expressément que même si le présent cautionnement peut être attaché à l'exercice de fonctions particulières, il ne prendra pas fin du seul fait de la cessation de ces fonctions.

ARTICLE 17 – AVIS DE DEMANDES

17.1 Procédures et adresses

Tout avis devant être donné en vertu des présentes ou relatif au bail sera considéré comme étant légalement donné s'il est livré personnellement au destinataire ou envoyé par courrier recommandé ou transmis par voie électronique (auquel cas tout avis ainsi transmis sera confirmé par écrit, envoyé par courrier recommandé ou signifié personnellement), aux adresses suivantes :

- dans le cas d'un avis au locateur, comme suit :

.....

- dans le cas d'un avis au locataire, comme suit :

.....

ou à tout autre endroit que l'une ou l'autre des parties aura fait connaître à l'autre partie par avis écrit donné de la façon ci-dessus prévue.

Tout avis expédié par la poste sera considéré comme prenant effet le troisième (3^e) jour ouvrable après la date de sa mise à la poste. Tout avis adressé par voie électronique sera présumé avoir été donné et reçu le jour ouvrable suivant. Tout avis livré personnellement sera présumé avoir été reçu le jour même de sa livraison.

ARTICLE 18 – FIN DU BAIL**18.1 Enlèvement des ouvrages et des améliorations**

Le locataire ne pourra, sans le consentement préalable et écrit du locateur, enlever les ouvrages et les améliorations qu'il a faits à la fin du bail. Ces ouvrages et améliorations feront partie des lieux loués et devront en tout temps demeurer libres de toute charge, de toute sûreté ou de toute hypothèque; ils deviendront la propriété du locateur dès leur installation et devront être remis par le locataire avec les lieux loués à la fin du bail, sans indemnité et sans compensation. Toutefois, si le locateur l'exige, le locataire devra à la fin du bail enlever à ses frais les améliorations ou les ouvrages faits par le locataire (que lui indiquera le locateur) qui ont un caractère spécialisé et qui ne peuvent être utilisés par un autre locataire, et le locataire sera alors obligé de rendre les lieux loués conformément à cette demande. Si le locataire fait défaut d'enlever la totalité ou une partie de ces ouvrages ou de ces améliorations conformément à la demande du locateur, ce dernier, ainsi que ses représentants pourront le faire aux frais du locataire. Le montant de ces frais, majoré de quinze pour cent (15 %) pour tenir compte des frais d'administration, devra être remboursé au locateur par le locataire, sur demande du locateur, le tout sous réserve des autres droits et recours du locateur.

ARTICLE 19 – ARBITRAGE

Tout différend ou litige résultant du présent bail et de son interprétation sera tranché par voie d'arbitrage selon les dispositions du *Code de procédure civile* du Québec, à l'exclusion des tribunaux de droit commun, à l'exception des différends ou des litiges qui peuvent être adjugés par la Cour du Québec, division des petites créances, ou qui le deviennent si le demandeur choisit de diminuer sa réclamation pour être éligible à la juridiction de la Cour du Québec, division des petites créances, auquel cas ce tribunal aura pleine autorité pour trancher le différend ou le litige. Tout arbitrage tenu conformément aux dispositions du présent paragraphe devra être tenu dans la ville de Cet arbitrage pourra être tenu devant un seul arbitre si telle est la volonté des parties, et si celles-ci s'entendent sur le choix de cet arbitre.

ARTICLE 20 – DISPOSITIONS DIVERSES**20.1 Entente complète**

Le présent bail, dont les annexes font partie intégrante comme si elles étaient incluses dans le corps du texte, contient tous les engagements et les obligations réciproques des parties au sujet de la location des lieux loués et remplace, à toute fin que de droit, toutes représentations, négociations ou ententes antérieures, de quelque nature que ce soit. Le présent bail a priorité et aucun autre document, y compris l'offre de location, ne pourra servir pour l'interprétation des présentes.

20.2 Solidarité

2037

Si le « locataire » désigne plus d'une personne, chacune d'elles est conjointement et solidairement responsable envers le locateur du paiement du loyer et de l'exécution des obligations stipulées au bail, le tout sans bénéfice de division et de discussion.

20.3 Publication du bail

Le présent bail ne pourra être publié que par l'avis prévu par l'article 2999.1 du *Code civil du Québec*, lequel avis ne devra contenir qu'une référence au présent bail, l'identification du locataire et du locateur, la description des lieux loués, la désignation de l'immeuble où sont situés les lieux loués, la date du début et de la fin du bail, et les droits de renouvellement, le cas échéant. Cet avis devra être préalablement approuvé par écrit par le locateur. Le locataire devra faire radier cet avis à ses frais à la fin du bail. S'il ne le fait pas dans les vingt (20) jours de la fin du bail, le locateur pourra y procéder aux frais du locataire.

20.4 Contrat de gré à gré

Les parties déclarent que la présente convention a fait l'objet d'une négociation entre elles, qu'elle a été librement consentie, et qu'aucune de ses stipulations ne leur a été imposée par l'autre partie, qu'aucune des stipulations des présentes n'est illisible, incompréhensible ou abusive, ni ne les désavantage d'une manière excessive ou déraisonnable ou dénature l'ensemble des obligations essentielles du bail.

20.5 Délais de rigueur

Tous les délais stipulés aux présentes sont de rigueur.

20.6 Modifications à l'immeuble par le locateur

Le locateur peut agrandir l'immeuble et y ajouter des étages sans que de tels travaux constituent un changement à la nature ou à la destination du bien loué.

20.7 Renonciation à la compensation

Le locataire renonce à toute compensation présente ou future à laquelle il pourrait prétendre ou à laquelle d'autres pourraient prétendre en son nom, à même tout loyer ou autre somme exigible aux termes des présentes et convient de payer en toute circonstance les loyers et autres sommes dans leur intégralité. Le locataire convient que toutes les sommes qu'il a versées ou qu'il doit au locateur peuvent être affectées à tous montants dus en vertu des présentes, au choix du locateur, nonobstant toute directive à l'effet contraire. Aucun endossement de chèque ni aucune déclaration faite par lettre accompagnant un chèque ne doit être considéré comme un accord ou une acceptation, et le locateur peut accepter un paiement sans qu'il soit porté atteinte à ses droits en vertu de la loi ou du présent bail.

20.8 Absence de société

Aucune disposition du présent bail ne devra être interprétée comme une intention quelconque des parties de constituer une société.

20.9 Droits de mutations

DONT ACTE

2039

ANNEXE 1.1

PLAN DES LIEUX LOUÉS

(ajouter plan)

ANNEXE 1.3.1

MÉTHODE DE MESURAGE DES SUPERFICIES

ÉTAGE A LOCATAIRE UNIQUE

La superficie locative d'un étage occupé par un seul locataire comprend l'espace situé à l'intérieur des murs extérieures, mesuré de la face interne des vitres à la face interne des vitres du mur opposé.

Y COMPRIS

Les colonnes et structures en saillie nécessaires à la construction, ainsi que les espaces de services suivants, murs et cloisons compris :

- a) Lorsque situés à l'étage et le desservant exclusivement : toilettes, salles de service électrique, téléphonique, de climatisation, de ventilation et de conduits d'air, salle de service du concierge et cuves de lavage.
- b) Les puits et conduits pour l'air climatisé lorsqu'un système central d'air climatisé remplace les salles de services de ventilation.
- c) La superficie des salles de service pour l'air climatisé et la ventilation, situées sur un étage destiné à être loué et desservant plus d'un étage, sera répartie entre les étages desservis.
- d) Les superficies du hall d'entrée, de la salle de réception, ainsi que des corridors y conduisant seront réparties entre les étages desservis.

NON COMPRIS

Les aménagements suivants desservant plus d'un étage, murs et cloisons compris :

Les escaliers publics, les puits d'ascenseurs publics.

ÉTAGE À LOCATAIRES MULTIPLES

La superficie locative d'un bureau individuel ou d'une partie d'étage comprend (a) l'espace mesuré de la face interne de la vitre du mur extérieur à la surface finie, côté corridor, du mur de corridor (b) l'espace mesuré de centre en centre des murs séparant le local en question des locaux loués voisins.

Y COMPRIS

Les colonnes et structures en saillie nécessaires à la construction ainsi qu'une partie, calculée au prorata, des espaces de services suivants, murs et cloisons compris :

a) Lorsque situés à l'étage et desservant exclusivement : passages publics, halls d'ascenseurs, toilettes, salles de service électrique, téléphonique, de climatisation, de ventilation et de conduits d'air, salle de service du concierge et cuve de lavage.

b) Les puits et conduits pour l'air climatisé lorsqu'un système central d'air climatisé remplace les salles de service de ventilation.

c) La superficie des salles de services, pour l'air climatisé et la ventilation, situées sur un étage destiné à être loué et desservant plus d'un étage sera répartie entre les étages desservis.

d) Les superficies du hall d'entrée, de la réception ainsi que les corridors y conduisant seront réparties entre les étages desservis.

NON COMPRIS

Les aménagements suivants desservant plus d'un étage, murs et cloisons compris : les escaliers publics, les puits d'ascenseurs publics;

.....

Les superficies des espaces de service et leur éventuelle répartition seront communiquées aux intéressés sur simple demande.

Les lieux loués sont mesurés d'après la superficie locative brute, laquelle représente la superficie locative nette majorée de pour cent (.....%) d'icelle.

ANNEXE 4.1

ÉLÉMENTS DE BASE ET TRAVAUX À ÊTRE EFFECTUÉS PAR LE LOCATEUR AUX FRAIS DU LOCATEUR

Normes standards des améliorations locatives des espaces à bureaux

2041

Le locateur s'engage à faire les seuls travaux énumérés ci-dessous à ses frais, avec des matériaux sélectionnés par lui et selon les normes établies pour l'immeuble, le tout en conformité avec les plans d'aménagement préalablement acceptés par les parties. Tous les autres travaux requis dans les lieux loués seront faits et exécutés par le locataire à ses propres frais, à l'exception des travaux décrits à l'annexe 4.1A, lesquels seront effectués par le locateur aux frais du locataire.

- Plancher : En béton au fini lisse avec recouvrement de tapis de marque (24 à 28 onces) ou l'équivalent, couleur au choix du locataire.
- Murs et cloisons : En gypse installé sur montants métalliques avec insonorisation pour les bureaux fermés et la salle de conférence.
- Plafond : En panneaux acoustiques reposant sur une structure légère en acier émaillé.
- Éclairage : Éclairage fluorescent par luminaires encastrés (2' x 4') donnant une intensité minimale de 60 pieds-bougies et éclairage décoratif pour le hall d'entrée et la salle de conférence.
- Électricité : D'une capacité suffisante pour des besoins normaux incluant prises de courant standards et commutateurs selon les plans acceptés par les parties incluant les prises sur circuit dédié pour les ordinateurs.
- Chauffage et climatisation : Installation et distribution du chauffage et de la climatisation dans les lieux loués en conformité avec les plans acceptés par les parties.
- Gicleurs : Installation et distribution d'un système de gicleurs automatiques dans les lieux loués, en conformité avec les plans acceptés par les parties.
- Portes extérieures : Entrée principale constituée d'une porte en verre en conformité avec les plans. Porte de secours (si requise) installée selon les plans.
- Portes intérieures : En merisier teint avec cadrage de même finition pour les bureaux. Toute autre porte de type standard avec cadrage métallique.
- Décoration : Peinture (trois (3) couches), papier peint pour hall d'entrée et la salle de conférence.

2042

ANNEXE « 4.1A »

TRAVAUX À ÊTRE EXÉCUTÉS PAR LE LOCATEUR AUX FRAIS DU LOCATAIRE

(ajouter liste des travaux)

ANNEXE « 4.2 »

TRAVAUX À ÊTRE EFFECTUÉS PAR LE LOCATAIRE À SES FRAIS

(ajouter liste des travaux)

ANNEXE 5.3.3

ESTIMATION DES FRAIS D'EXPLOITATION

(ajouter l'estimation)

ANNEXE 6.1.5

DEVIS D'ENTRETIEN MÉNAGER

Devis général :

1. Le but du présent devis est d'inclure tous les travaux d'entretien et de nettoyage des lieux loués mentionnés au bail afin qu'ils soient tenus en tout temps dans un bon état de propreté.
2. Le locateur devra fournir la main-d'œuvre, les matériaux et les échafaudages nécessaires aux travaux mentionnés au bail.
3. La main-d'œuvre devra être expérimentée en ce genre de travail et les matériaux devront tous être de la meilleure qualité dans chaque espèce et être appropriés de façon à ne pas détériorer les surfaces à nettoyer.
4. La surveillance, dans l'exécution des travaux de nettoyage, devra être exercée étroitement partout et en tout temps. Ces travaux devront être faits au moyen d'équipements modernes et en tous points adaptés à ce genre de travail. L'usage d'appareils électriques ne devra pas être fait au détriment de la distribution électrique de l'édifice.
5. Pourvoir les salles de toilettes de serviettes à mains, de savon liquide et de désinfectant; la fourniture de tout le matériel nécessaire aux appareils ci-dessus mentionnés est incluse dans les frais de l'entretien ménager.
6. Les travaux d'entretien devront être faits tous les soirs après la fermeture des bureaux (samedi, dimanche et jours de fête exceptés), à l'exception des vestibules, corridors, escaliers et chambres de toilettes qui nécessiteront un entretien plus fréquent.
7. À chaque jour, toutes les surfaces horizontales des meubles, tels les bureaux, les chaises, les comptoirs, classeurs, tablettes de fenêtres, tablettes ordinaires, bibliothèques ou autres objets mobiliers, libres de papiers ou livres, devront être soigneusement époussetées.
8. Tous les soirs, les lavabos, toilettes, paniers à rebuts devront être nettoyés et/ou vidés.
9. Les employés du locateur ne doivent déplacer aucun papier, document ou objet laissé sur les bureaux ou autres meubles. En aucune circonstance, il ne sera permis aux employés du locateur d'ouvrir les tiroirs des bureaux, classeurs ou autres meubles.
10. Toutes les vitres des portes en dedans et au dehors devront être lavées et nettoyées tous les jours.
11. Les vitres des fenêtres devront être lavées à l'intérieur et à l'extérieur, deux (2) fois par année.

2044

12. Dans les bureaux où les planchers sont recouverts de tapis, l'entretien se fera à l'aide d'un aspirateur.
13. Le locateur devra laver et cirer les planchers, épousseter les garnitures des fenêtres, deux (2) fois par mois.
14. Dans toutes les pièces où se trouvent des draperies, le nettoyage complet de ces draperies devra être fait à l'aspirateur électrique deux (2) fois par année.
15. Les grilles et diffuseurs de ventilation seront époussetés et nettoyés à l'aspirateur électrique une fois par mois.
16. Au cours du mois d'avril et du mois de septembre, le locateur sera tenu à un époussetage général de tous les murs, cloisons, plafonds et tapis.
17. Le locateur devra fournir et remplacer les ampoules incandescentes et tubes fluorescents, lorsque nécessaire.
18. Le locateur devra voir à enlever les déchets et vidanges suivant le service local et ce, au moins une fois par semaine.
19. Le locateur fournira une assurance responsabilité ainsi qu'une assurance fidélité pour ses employés.

RÈGLEMENTS DE L'IMMEUBLE

R-1 Définitions

Les termes définis dans le bail ont aux présentes le sens que leur donne le bail à moins d'être définis autrement dans les présents règlements.

R-2 Entrée et sortie

Les locataires ou tout occupant de l'immeuble ne doivent pas obstruer ni utiliser les trottoirs, les allées, les entrées, les corridors, les ascenseurs ou les escaliers, sauf pour entrer dans les lieux ou pour en sortir. Le locateur se réserve le contrôle de toute partie de l'immeuble destinée à l'usage commun des locataires, comme il juge à propos de le faire, mais il s'engage à ne pas gêner indûment l'entrée ou la sortie des lieux. Les locataires doivent éteindre les lumières lorsqu'ils quittent les lieux après les heures ouvrables.

R-3 Issues d'incendie

Les locataires n'utilisent les issues d'incendie qu'en cas d'urgence, sauf si ces issues sont désignées par le locateur comme étant des issues normales.

R-4 Mesures d'évacuation et portes coupe-feu

Les locataires se conforment à toutes mesures de sécurité et d'évacuation en cas d'incendie prescrites de temps à autre par le locateur. Le locateur peut, de temps à autre, installer des portes dans les murs extérieurs des lieux en vue de se conformer aux exigences de tout organisme gouvernemental. Les locataires et le locateur peuvent utiliser lesdites portes en cas d'urgence.

R-5 Sécurité

Le locateur peut verrouiller les portes d'entrée de l'immeuble en-dehors des heures ouvrables. Toute personne qui entre dans les lieux ou qui en sort, sauf pendant les heures ouvrables, doit s'inscrire, s'il y a lieu, au registre tenu par le locateur à l'entrée de nuit ou à proximité. Le locateur peut empêcher toute personne d'entrer dans les lieux ou d'en sortir, à moins que cette personne n'ait en sa possession une clé ou une carte d'accès aux ascenseurs ou aux lieux, ou aux deux, auxquels elle désire avoir accès et un laissez-passer dûment approuvé par le locateur. Toute personne qui se trouve dans l'immeuble en-dehors des heures ouvrables, sans avoir en sa possession une telle clé ou carte d'accès ou un tel laissez-passer, peut être soumise à la surveillance des employés et représentants du locateur et elle peut être tenue de quitter l'immeuble. Les locataires doivent assurer la sécurité des lieux occupés et, au besoin, verrouiller les portes d'entrée et de sortie de l'immeuble en entrant dans l'immeuble et en en sortant.

R-6 Fenêtres

Les fenêtres qui réfléchissent ou laissent pénétrer la lumière dans les lieux occupés par les locataires ne doivent pas être recouvertes ou obstruées, et aucun auvent ne doit être installé au-dessus d'une fenêtre sans l'autorisation du locateur. Les locataires doivent permettre aux laveurs de vitres d'effectuer leur travail durant ou après les heures ouvrables. Les locataires ne doivent rien placer sur les fenêtres ou les saillies de l'immeuble et ne rien jeter par les fenêtres, portes, ou lanterneaux ou dans les passages de l'immeuble. La doublure de tous les rideaux faisant face à la surface intérieure des fenêtres extérieures doit être approuvée préalablement par le locateur quant au coloris et au tissu utilisés, et les locataires ne doivent pas installer et doivent retirer tous rideaux qui, de l'avis du locateur, ne sont pas conformes au style uniforme de décoration des fenêtres établi pour l'immeuble.

R-7 Toilettes

Les locataires ne doivent utiliser les cabinets d'aisance et autres appareils à aucune autre fin que celle pour laquelle ils ont été conçus, et aucun déchet, balayure, torchon, cendre ni autre substance ne doivent y être jetés. Le coût de tout dommage causé à ces appareils en raison d'un mauvais usage est assumé par le Locataire visé. Les locataires ne doivent laisser l'eau couler qu'en cas d'utilisation.

R-8 Tableau des locataires

Les locataires peuvent voir leur raison sociale figurer au tableau des locataires de l'immeuble, mais le locateur seul décide de la forme du tableau, de son contenu et de l'espace accordé sur le tableau à chacun des locataires.

R-9 Courrier

Les locataires peuvent utiliser, à leurs propres risques, les glissières à courrier et les boîtes aux lettres de l'immeuble, et le locateur n'est tenu responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage résultant de l'utilisation de ces glissières et de ces boîtes.

R-10 Destination des lieux

Les locataires ne permettent à personne d'utiliser les lieux qu'ils occupent comme chambre à coucher, dans un but résidentiel, pour tout motif immoral, illégal ou pour le remisage d'effets personnels ou d'articles non nécessaires à la pratique des affaires.

R-11 Cuisson

Les locataires ne permettent aucune cuisson (sauf celle aux micro-ondes) dans les lieux qu'ils occupent, sans autorisation du locateur.

R-12 Service de restauration

Les locataires ne doivent accorder aucune concession, permis ou permission pour la vente ou pour la commande de nourriture, services ou denrées, ni installer ou autoriser l'installation ou l'utilisation de toute machine ou tout appareil pour la distribution de denrées, de nourriture ou de boissons, ni permettre la préparation, le service, la distribution ou la livraison de nourriture ou de

2047

boissons dans les lieux qu'ils occupent ou dans l'immeuble à bureaux sans autorisation du locateur et conformément aux arrangements dictés par le locateur. Seules les personnes autorisées par le locateur ont le droit de servir, distribuer ou livrer de la nourriture et des boissons à l'intérieur de l'immeuble à bureaux ou d'utiliser tout endroit public à cette fin.

R-13 Animaux et bicyclettes

Les locataires n'introduisent ni ne conservent dans les lieux qu'ils occupent ou dans l'immeuble aucune bicyclette, ni aucun véhicule, animal, oiseau ou autre animal familier.

R-14 Sollicitation

Le démarchage, la sollicitation et le colportage sont interdits dans l'immeuble, et les locataires assurent leur collaboration au locateur pour l'observation de cette interdiction.

R-15 Équipement, coffres-forts, appareils mécaniques et fret

Les locataires n'introduisent, ne retirent, ne mettent en place, ne construisent, n'installent ou ne déplacent aucun coffre-fort, machine de bureau ou autre équipement lourd de bureau sans avoir obtenu au préalable l'autorisation du locateur. En accordant cette autorisation, le locateur peut, à son gré, fixer le poids permis et l'emplacement de ces coffres-forts, machines de bureau ou équipement ainsi que l'utilisation et la forme de madriers, poutrelles ou plates-formes destinés à en répartir le poids. Les locataires ne peuvent déplacer l'équipement lourd qu'après en avoir avisé le locateur et ils doivent, pour ce faire, observer les exigences du locateur. Le locateur peut examiner toute cargaison. Exception faite de l'équipement normal de bureau, les locataires ne peuvent, sans autorisation du locateur, conserver ou installer dans les lieux qu'ils occupent de l'équipement électrique ou thermogène.

R-16 Meubles et effets

Les locataires n'introduisent dans les lieux qu'ils occupent ni ne retirent de ces lieux aucun meuble, effet ou fourniture, sauf au moment, selon les modalités et par les voies d'accès et de sortie autorisés par le locateur.

R-17 Diabes

Tous diables, chariots ou appareils similaires utilisés dans l'immeuble doivent être munis de pneus de caoutchouc, de garde-fous et de tout autre dispositif de sécurité que le locateur peut exiger.

R-18 Armoires réservées à l'équipement électronique et de climatisation

Les locataires ne doivent pas obstruer ni gêner l'accès aux conduits collecteurs ou aux armoires réservées à l'équipement électrique ou au matériel d'entretien. Si un locataire recouvre de tapis les conduits collecteurs ou qu'il en obstrue l'accès de quelque autre façon que ce soit, il doit assumer les coûts engagés pour permettre l'accès aux conduits collecteurs. Les locataires ne doivent rien laisser sur les radiateurs ou les unités d'induction.

R-19 Installation de fils

Les locataires ne doivent pas marquer, peindre, percer ni dégrader d'aucune façon les murs, les plafonds, les cloisons, les planchers, les boiseries, les ouvrages de maçonnerie ou de ferronnerie. Tout perçage, sciage ou installation de fils ou de tuyaux est interdit, sauf en cas d'autorisation préalable du locateur, et conformément à ses directives. Si un locataire désire un branchement au réseau télégraphique ou téléphonique, le locateur se réserve le droit de dicter aux électriciens l'endroit et la manière dont les fils doivent être introduits, et aucun perçage ou sciage ne doit être effectué à défaut de telles directives. Aucun autre fil ou tuyauterie de quelque nature que ce soit ne doit être installé sans l'autorisation du locateur.

R-20 Appareils musicaux ou sonores

Les locataires ne doivent pas faire fonctionner ni autoriser que l'on fasse fonctionner tout appareil ou instrument sonore ou musical à l'extérieur ou à l'intérieur des lieux qu'ils occupent qui puisse être entendu à l'extérieur des lieux. Les locataires ne doivent installer aucune antenne de radio ou de télévision, haut-parleur, amplificateur ou appareil similaire sur le toit ni sur les murs extérieurs de l'immeuble.

R-21 Vitres, serrures et accessoires

Les vitres, les serrures et les accessoires des portes ou des fenêtres qui offrent accès ou laissent pénétrer la lumière dans les lieux ne doivent pas être altérés par les locataires.

R-22 Serrures et cartes d'accès

Les locataires ne doivent pas installer ou laisser de verrou ni de serrure sur les portes menant à l'intérieur des lieux qui ne puisse être ouvert au moyen du système de passe-partout principal ou secondaire du locateur ou de son système de carte d'accès. Les locataires ne peuvent changer les serrures ou leur mécanisme sans l'autorisation du locateur. Les locataires remettent au locateur une clé et une carte d'accès à tous les verrous et serrures. Ils lui signalent sans délai la perte de toute clé ou carte d'accès. Ils remettent sur demande au locateur une liste de personnes ayant en leur possession des clés ou cartes d'accès. Ils ne remettent de clés ou de cartes d'accès à personne d'autre qu'aux membres de leur personnel. Toutes cartes d'accès magnétisées que le locateur fournit au locataire afin que celui-ci puisse avoir accès aux lieux ou à l'immeuble (incluant le stationnement), seront aux frais du locataire, à concurrence de vingt-cinq dollars (25,00 \$) par carte. Ce montant sera remboursable au locataire à l'expiration de la durée, pourvu que lesdites cartes soient intactes.

R-23 Conciergerie

Les locataires doivent autoriser le concierge ou toute autre personne que le locateur peut désigner à prendre en charge et à faire le ménage des lieux avant 8 h et après 17 h.

R-24 Critères de conception du système de climatisation

Les critères de conception du système de climatisation sont fonction des critères habituels applicables à des systèmes comparables dans des immeubles comparables, notamment : une occupation normale par pied carré; une répartition normale de bureaux par pied carré; une consommation normale d'énergie électrique; l'installation de cloisons ou autres divisions aux

2049

seuls endroits où elles ne gênent pas le fonctionnement du système de climatisation; et la fermeture des rideaux recouvrant les fenêtres extérieures lorsque exposées directement aux rayons du soleil.

R-25 Services additionnels

Tous services ou toute surveillance assurés par le locateur à des locataires en particulier en vertu des présents règlements sont des services additionnels. Les coûts engagés à cet effet par le locateur, et tous autres coûts que des locataires en particulier doivent assumer en vertu des présents règlements, sont inclus dans le coût des services additionnels procurés à ces locataires.

R-26 Nom de l'immeuble

Les locataires doivent utiliser pour nom de l'immeuble le nom sous lequel le locateur désigne l'immeuble de temps à autre, et ce, uniquement aux fins d'adresse professionnelle.

R-27 Interdiction de fumer

Il est strictement interdit de fumer à tout endroit dans l'immeuble. Les locataires doivent donc aviser leur personnel et sous-traitants en ce sens, de façon à obtenir le respect du règlement en tout temps.

La présente annexe fait partie intégrante du bail intervenu entre le locateur et le locataire relativement aux lieux se trouvant dans l'immeuble.