

L'AN DEUX MIL @, le

DEVANT **||Notaire.Prenom||** **||Notaire.Nom||**, notaire pour la province de **||Province||**, exerçant à **||Notaire.Adresse||**, **||Notaire.Ville||**, **||Notaire.CodePostal||**.

COMPARAISSENT:

||Locateur1.Prenom|| **||Locateur1.Nom||**, **||Locateur1.Occupation||**, résidant à **||Locateur1.Adresse||**, **||Locateur1.Ville||** **||Locateur1.Province||** **||Locateur1.CodePostal||**; né(e) le **||Locateur1.DateNaissance||** à **||Locateur1.LieuNaissance||**.

||Locateur2.Prenom|| **||Locateur2.Nom||**, **||Locateur2.Occupation||**, résidant à **||Locateur2.Adresse||**, **||Locateur2.Ville||** **||Locateur2.Province||** **||Locateur2.CodePostal||**; né(e) le **||Locateur2.DateNaissance||** à **||Locateur2.LieuNaissance||**.

||Locateur3.Prenom|| **||Locateur3.Nom||**, **||Locateur3.Occupation||**, résidant à **||Locateur3.Adresse||**, **||Locateur3.Ville||** **||Locateur3.Province||** **||Locateur3.CodePostal||**; né(e) le **||Locateur3.DateNaissance||** à **||Locateur3.LieuNaissance||**.

||Locateurc1.Cie||, **||Locateurc1.MatrimConst||**.

||Locateurc2.Cie||, **||Locateurc2.MatrimConst||**.

ci-après nommé(e)s le "LOCATEUR"

ET

||Locataire1.Prenom|| **||Locataire1.Nom||**, **||Locataire1.Occupation||**, résidant à **||Locataire1.Adresse||**, **||Locataire1.Ville||** **||Locataire1.Province||** **||Locataire1.CodePostal||**; né(e) le **||Locataire1.DateNaissance||** à **||Locataire1.LieuNaissance||**.

||Locataire2.Prenom|| **||Locataire2.Nom||**, **||Locataire2.Occupation||**, résidant à **||Locataire2.Adresse||**, **||Locataire2.Ville||** **||Locataire2.Province||** **||Locataire2.CodePostal||**; né(e) le **||Locataire2.DateNaissance||** à **||Locataire2.LieuNaissance||**.

||Locataire3.Prenom|| **||Locataire3.Nom||**, **||Locataire3.Occupation||**, résidant à **||Locataire3.Adresse||**, **||Locataire3.Ville||** **||Locataire3.Province||** **||Locataire3.CodePostal||**; né(e) le **||Locataire3.DateNaissance||** à **||Locataire3.LieuNaissance||**.

||Locatairec1.Cie||, **||Locatairec1.MatrimConst||**.

||Locatairec2.Cie||, **||Locatairec2.MatrimConst||**.

ci-après nommé(e)s le "LOCATAIRE"

LESQUELS CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

DÉFINITIONS

À moins de disposition contraire aux présentes ou d'incompatibilité avec le contexte, les mots et expressions suivants, lorsqu'ils sont utilisés dans le présent bail, ont le sens suivant:

Améliorations locatives:

signifie toutes les améliorations, installations et les ajouts faits de temps à autre par le locataire aux lieux loués ou pour son bénéfice, et à titre d'exemple et sans limiter la portée de ce qui précède, toutes les cloisons fixes, tous les appareils d'éclairage, moquette, toute enseigne intérieure et extérieure et tous les articles qui ne peuvent être déplacés sans endommager les lieux loués; mais à l'exception des meubles, des cloisons mobiles, de l'équipement et des installations fixes utilisés par le locataire pour son commerce et lui appartenant.

Immeuble:

signifie le terrain ainsi que l'édifice y érigé appartenant au locateur, et désigné comme suit:

DÉSIGNATION

@ ||Designation||

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro @ avec bâtisse dessus construite.

Cet immeuble pourra être modifié, agrandi ou réduit de temps à autre par le locateur à la condition que telle modification, tel agrandissement ou telle réduction n'affecte pas la visibilité des lieux loués, l'accès aux lieux loués ou la circulation autour des lieux loués.

Part proportionnelle :

signifie une fraction ayant comme numérateur la surface locative des lieux loués et comme dénominateur la superficie locative totale.

Surface locative commerciale :

signifie la superficie globale exprimée en pieds ou en mètres carrés de tous les espaces réservés à titre temporaire ou permanent par le locateur à la location à des fins commerciales.

Surface locative totale :

signifie la superficie globale exprimée en pieds ou en mètres carrés, de tous les espaces réservés à titre temporaire ou permanent par le locateur à la location.

Taxes :

signifie les taxes, impôts, redevances et contributions, qu'ils soient municipaux, provinciaux, fédéraux ou autres, imposés maintenant ou par la suite au locateur relativement à l'immeuble pour toute année civile. Les taxes ne comprennent pas les impôts sur le revenu du locateur dans la mesure où ces impôts sur le revenu ne sont pas prélevés en remplacement des taxes, impôts, redevances et contributions imposés au locateur relativement à l'immeuble.

INTENTION DES PARTIES

Les parties conviennent que tout montant à payer et toute obligation que ce bail n'attribue pas expressément au locateur sont réputés être une dette ou une obligation du locataire, qui doit la payer ou l'exécuter à ses frais, selon le cas.

LIEUX LOUÉS

Description des lieux loués

Le locateur loue, par les présentes, au locataire, qui l'accepte, avec garantie de jouissance paisible, un espace commercial d'entreprise ci-après désigné les "lieux loués", connu et désigné ainsi qu'il suit:

DESCRIPTION

Un local situé dans l'immeuble ci-dessus désigné, portant le numéro domiciliaire @, mesurant @ (@) pieds carrés, pris dans le coin @ dudit immeuble et que les parties déclarent bien connaître, pour n'en demander plus ample description.

Travaux

Le locataire supportera seul le coût de tous travaux, modifications et améliorations qu'il peut requérir sous réserve des dispositions de ce bail.

Avis de défectuosité

Le locataire doit aviser le locateur, dans les TRENTE (30) jours suivant la date de prise de possession, de tout vice, défaut ou imperfection qu'il aura constaté dans les lieux loués, qui empêche ou restreint l'utilisation des lieux loués par le locataire. A défaut d'aviser le locateur dans les délais prévus, le locataire est réputé à tous égards comme ayant accepté les lieux loués tels quels, sans autre obligation pour le locateur.

TERME

Entrée en vigueur et durée

Le bail entrera en vigueur le @ neuf cent quatre-vingt-@ (@ 19@) et se terminera le @ (@).

LOYER

Le Locataire s'engage, par les présentes, à payer au Locateur, au cours de la durée du présent bail, les sommes suivantes:

@

Le locataire paiera également au locateur à la même date le montant de toute taxe pouvant être prélevé par toute autorité compétente sur tout montant à être perçu sur le présent bail.

Le loyer sera augmenté selon l'indice des prix à la consommation tel qu'établi par STATISTIQUE CANADA à chaque date annuelle d'anniversaire du bail.

Bail débutant un jour autre que le premier jour du mois

Si le bail prend effet un jour autre que le premier jour d'un mois, le loyer sera calculé proportionnellement au nombre de jours d'occupation dans ce-mois par rapport au nombre de jours dans le mois.

Remboursement de dépenses engagées par le locateur

Toute dépense encourue par le locateur pour obvier à des manquements aux obligations du locataire constitue un loyer supplémentaire payable en même temps que le loyer qui suit la réception de l'avis du locateur de l'existence de tout tel loyer supplémentaire.

Modalités de paiement

Le loyer sera payé à son échéance. Le locataire doit faire parvenir les versements au locateur au @, ou à toute autre adresse que le locateur pourra indiquer par écrit au locataire.

Renonciation à la compensation

Le locataire renonce à toute réclamation ou compensation présente ou future à laquelle il pourrait prétendre ou à laquelle d'autres pourraient prétendre en son nom, pour 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 ne soit porté atteinte à ses droits en vertu de la loi ou du présent bail.

Versements en souffrance

Le locateur aura le droit de réclamer le paiement d'intérêts sur toutes les sommes en souffrance représentant le loyer ou tout autre montant dû en vertu du présent bail, à un taux annuel supérieur de quatre pour cent (4%) au taux préférentiel moyen de base déterminé quotidiennement par la banque à charte ou caisse populaire avec laquelle le locateur fait affaire jusqu'au paiement desdites sommes, et ce, sans préjudice de ses autres droits et recours.

UTILISATION DES LIEUX LOUÉS

Utilisation des lieux loués par le locataire

Le locataire se servira des lieux loués uniquement comme @ et il exploitera ce genre de commerce pendant toute la durée du bail.

Le locateur garantit au locataire qu'il exploitera en exclusivité son commerce dans l'immeuble.

STATIONNEMENT ET USAGE DES ESPACES ET INSTALLATIONS A USAGE COMMUN

Stationnement

Aucune place de stationnement n'est mise à la disposition de la locataire pour lui-même, les employés, visiteurs et clients.

Électricité

Tous les frais se rapportant à la consommation d'électricité pour les lieux loués sont payé par le locataire; de plus, s'il y a lieu, le locataire paiera sa quote-part pour la consommation d'électricité des installations et espaces communs, Si tel espaces et installations ont un accès direct aux lieux loués.

Chauffage

Tous les frais se rapportant au chauffage pour les lieux loués sont payé par le locataire; de plus, s'il y a lieu, le locataire paiera sa quote-part pour la consommation d'électricité des installations et espaces communs, si tel espaces et installations ont un accès direct aux lieux loués.

Installation des appareils nécessaires au commerce

Sujet à l'approbation préalable du locateur, le locataire doit installer des appareils nécessaires à son commerce qui soient d'un type courant pour l'usage auquel ils sont destinés, de manière à ne pas endommager la construction ou les systèmes de chauffage, de climatisation et de ventilation, de plomberie, d'électricité et d'outillage mécanique des lieux loués ou de l'immeuble.

Utilisation des installations de service

Le locataire convient de n'installer aucun appareil qui excède la capacité des installations de base et convient que si l'un d'eux nécessite des installations de base supplémentaires, il doit être installé aux frais du locataire suivant des plans et devis approuvés par le locateur.

Suspension, suppression ou modification des services

Le locateur peut, sans obligation ou responsabilité envers le locataire par suite d'accident, de force majeure, de panne ou en vue de réparations, suspendre, supprimer ou modifier l'un des services ci-haut, fournis par lui, la ville ou par tout autre organisme ou personne. Le locateur doit, toutefois, fournir de nouveau les services avec diligence compte tenu des circonstances.

TAXES

Taxes payables par le locateur

Le locateur acquittera toutes les taxes, impôts, redevances et contributions foncières, générales ou spéciales, qu'ils soient municipaux, provinciaux ou fédéraux, scolaires ou autres, imposés maintenant ou par la suite au locateur relativement à l'immeuble, à l'exception de celles qui sont expressément payable par le locataire aux termes du présent bail. Les taxes ne comprennent pas les impôts sur le revenu du locateur dans la mesure où ces impôts sur le revenu ne sont pas prélevés en remplacement de taxes, impôts, redevances et contributions imposées au locateur relativement à l'immeuble.

Droit de contester par le locataire

Seul le locateur peut contester l'évaluation municipale de l'immeuble. Le locataire ne peut en aucune façon forcer le locateur à entreprendre une telle démarche.

Taxes payables par le locataire

Le locataire s'engage à obtenir à l'avance tous les permis et à acquitter à leur échéance toutes les taxes imposées au locataire. Le locataire paie sa part proportionnelle de toute taxe d'affaires.

Remboursement des taxes du locataire payées par le locateur

Si une loi ou un règlement de toute autorité compétente décrète que le locateur doit payer quelque taxe habituellement assumée par le locataire, ou si le mode de perception de certaines taxes est modifié pour en rendre le locateur responsable plutôt que le locataire, ou si ces taxes sont remplacées par d'autres taxes payables par le locateur, le locataire doit rembourser au locateur, dans les dix (10) jours de la demande que ce dernier lui en fera, toute somme ainsi réclamée au locateur par les autorités compétentes, et il doit garantir le locateur contre tous les frais et dépenses y afférents et l'en dédommager.

ENSEIGNES

Enseignes du locataire

Le locataire ne doit pas placer d'enseigne, marquise, auvent, lettrage ou panneau publicitaire (ci-après désignés "enseigne") à l'extérieur ou à l'intérieur des lieux loués qui seraient visibles de l'extérieur, sans obtenir au préalable le consentement par écrit du locateur qui pourra refuser s'ils ne sont pas, de l'opinion du locateur, de bon goût et conformes aux normes généralement admises pour les édifices de qualité semblable.

Il est expressément convenu entre les parties que le locataire ne pourra en aucun cas utiliser la vitrine situé au @coin de la @e Rue et de la @ Avenue.

Permis pour enseignes

Le locataire devra obtenir tout permis requis et acquittera toute taxe relative à toute enseigne.

Entretien des enseignes

Le locataire doit, à tout moment, maintenir en bon état toute enseigne ou tout ce qui aurait pu être installé avec le consentement du locateur. Le locataire doit garantir et tenir indemne le locateur, ses employés, agents et préposés contre toute réclamation, demande, perte, dommage corporel, y compris le décès, ou dommage matériel causé à toute personne ou propriété et résultant, de quelque façon que ce soit, de la présence de toute telle enseigne et les indemniser. Le locataire doit prendre fait et cause pour le locateur, ses employés, agents et préposés dans toute poursuite, procédure ou réclamation relativement à une telle enseigne et, dans le cas de jugement, les indemniser, y compris les coûts, l'intérêt et les frais s'y rapportant.

CESSION ET SOUS-LOCATION

Cession ou sous-location

Le locataire ne peut, sauf à une compagnie qu'il contrôle, donner, transférer ou autrement céder ce bail, ou sous-louer en totalité ou en partie les lieux loués, ni grever le présent bail, les lieux loués ou toute partie de ceux-ci, ni tolérer ou permettre l'occupation des lieux loués en totalité ou en partie par d'autres personnes, sans avoir obtenu le consentement préalable et par écrit du locateur, lequel consentement ne peut être refusé sans motif sérieux.

Conditions relatives au consentement

Lorsque le locateur donne son consentement à une cession ou à une sous-location, ce consentement sera assujéti aux conditions suivantes:

la convention de cession ou de sous-location doit être rédigée dans la forme choisie par le locateur et être signée par le locataire, cessionnaire, sous-locataire ou occupant, selon le cas;

le locataire est solidairement responsable avec tout cessionnaire, sous-locataire ou occupant de l'exécution des conditions du présent bail, y compris le paiement du loyer;

le locataire doit immédiatement payer au locateur toute contrepartie, y compris une hausse de loyer qu'il aurait reçue directement ou indirectement d'un cessionnaire, sous-locataire ou occupant, que ce soit en espèces, en biens ou en services excédant le prix du loyer convenu entre le locateur et le locataire;

le locataire doit rembourser tous les frais engagés par le locateur relativement à la préparation des documents visant à mettre à exécution la cession ou la sous-location envisagée; et

l'usage permis des lieux loués et toutes les autres conditions du présent bail doivent demeurer inchangés.

Consentement requis pour une nouvelle cession ou sous-location

Le locateur, par son consentement à une cession ou à une sous-location, ne renonce nullement aux dispositions du présent article, pas plus qu'il ne donne son consentement à toute cession ou sous-location ultérieure.

Changement de l'intérêt monétaire

Sont réputés constituer une cession du présent bail:

tous transferts, ventes ou émissions impliquant, dans l'ensemble, cinquante pour cent (50%) ou plus des actions comportant droit de vote du capital du locataire, lorsque ce dernier est une compagnie dont les actions ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse reconnue;

tous transferts, ventes ou cessions impliquant, dans l'ensemble, cinquante pour cent (50%) ou plus de la participation dans la société, lorsque le locataire est une société.

ASSURANCES

Assurances du locataire

Le locataire doit contracter, à ses frais, les polices d'assurance suivantes et les maintenir en vigueur pendant toute la durée de ce bail.

Assurance tous risques

Une police d'assurance tous risques pour une somme couvrant la valeur de

remplacement de tous les biens assurés dans les lieux loués, tels l'ameublement, les améliorations locatives et le stock de marchandises, propriété du locataire ou pour lequel il est responsable.

Assurance de responsabilité civile

Une police d'assurance de responsabilité civile couvrant les dommages corporels, y compris le décès, et les dommages matériels à des tiers pour une somme de un million (1,000,000) de dollars par sinistre. Cette police devra couvrir, entre autres, la responsabilité civile indirecte des propriétaires et des entrepreneurs, la responsabilité assumée par contrat, la responsabilité civile pour préjudice personnel et la responsabilité patronale éventuelle. Cette police doit désigner le locateur ainsi que ses employés, agents ou préposés à titre d'assurés additionnels et comporter un avenant indiquant que l'assureur donnera un préavis écrit de trente (30) jours au locateur en cas d'annulation, de non-renouvellement ou de modification importante à la police.

Assurance contre le risque locatif

Une police d'assurance-incendie contre le risque locatif. Cette police doit désigner le locateur comme assuré additionnel et comprendre un avenant indiquant que l'assureur donnera un préavis écrit de trente (30) jours au locateur en cas d'annulation, de non-renouvellement ou de modification importante à la police.

Preuve d'assurance

Le locataire doit fournir des copies certifiées des polices d'assurance qu'il maintient en vigueur aux termes du présent article et une preuve satisfaisante du paiement effectif de ces primes avant la prise de possession et par la suite pendant la durée du présent bail, au plus tard à la date d'expiration des polices d'assurance exigées aux présentes. Dans le cas où le locataire omettrait de souscrire les assurances ou de remettre au locateur une copie des polices d'assurance, ou la preuve satisfaisante du paiement des primes, le locateur pourra, sans en donner avis au locataire, souscrire cette assurance et recouvrer, sur-le-champ, à titre de loyer supplémentaire, toute prime ainsi versé.

Substances dangereuses

Le locataire ne doit pas introduire dans les lieux loués de matières ou de substances inflammables, explosives ou autres qui augmenteraient le risque d'incendie ou les primes d'assurance payées par le locateur concernant l'immeuble. Le locataire doit se conformer aux règlements et exigences de ses assureurs et des assureurs du locateur, de tout inspecteur effectuant l'inspection des lieux loués à la demande du locateur ou de toute association d'assureurs relativement aux assurances de l'immeuble.

Augmentation des primes d'assurance

Dans le cas où les primes d'assurance relatives à l'une ou l'autre des polices concernant tout ou partie de l'immeuble seraient augmentées à la suite de toute violation des dispositions du bail par le locataire ou en raison de la nature du commerce ou des activités du locataire, le locateur pourra, en plus de tous les autres recours à sa disposition, payer le montant de toute telle augmentation de prime et le locataire devra rembourser cette somme au locateur, à titre de loyer supplémentaire.

RÉPARATIONS MODIFICATION DESTRUCTION ET AMÉLIORATIONS

Obligation de réparer

À tout moment pendant la durée du présent bail, le locataire est tenu d'effectuer, à ses frais, à l'exception des réparations à la structure, toutes les réparations aux lieux loués et à l'intérieur de ceux-ci. En ce qui a trait aux réparations à la structure dans les lieux loués, le locataire s'engage à aviser promptement le locateur de la nécessité de ces réparations dès qu'il en sera informé, et le locateur fera effectuer sans délai ces réparations ou toutes autres réparations à la structure qu'il jugera nécessaires. Pendant la durée du présent bail, le locataire

doit aussi, à ses frais (sauf indication expresse à l'effet contraire aux présentes), réparer, entretenir, décorer et conserver en bon état, comme un propriétaire soigneux le ferait, les lieux loués. Malgré ce qui précède, le locataire ne peut effectuer de réparations, remplacements, décorations ou améliorations locatives aux lieux loués sans avoir obtenu au préalable le consentement par écrit du locateur.

Avis du locataire

Le locataire doit immédiatement aviser le locateur en cas d'incendie ou d'accident dans les lieux loués ou dans l'immeuble ou de l'existence de quelque défaut dans les lieux loués, ou dans son équipement commercial ou ses installations, nonobstant le fait que lesdits défauts n'engendrent aucune responsabilité de la part du locateur.

Droit d'examen

Pendant la durée du présent bail, le locateur ainsi que ses préposés, employés et mandataires peuvent de temps à autre pénétrer légalement dans les lieux loués, comme le locateur le jugera à propos, pendant les heures ouvrables ou, en cas d'urgence, à tout autre moment, afin de vérifier l'état des lieux loués et des réparations, décorations, équipements, accessoires et améliorations qui y sont apportés, d'effectuer les modifications ou les réparations qu'il estime nécessaires pour la sécurité, la conservation, la bonne administration ou l'amélioration des lieux loués, ainsi que des espaces locatifs attenants aux lieux loués. Si le locataire néglige de réparer et d'assurer l'entretien exigé dans le présent bail, le locateur, sans préjudice de tous ses autres droits ou recours, pourra, mais sans y être obligé, effectuer les travaux de réparation ou d'entretien nécessaires et le locataire devra immédiatement rembourser, à titre de loyer supplémentaire, tous les montants déboursés.

Aucun droit d'annulation ou de diminution

Sous réserve uniquement de ce qui suit, la perte de jouissance partielle des lieux loués résultant de la nécessité d'effectuer des travaux de réparation, de remplacement, d'entretien, de reconstruction, de modification ou d'amélioration ou résultant de leur exécution, que ce soit par le locateur ou par le locataire, et peu importe que la partie qui les a exécutés soit tenue ou non de le faire aux termes du présent bail, ne constitue pas un motif pour l'annulation ou la résiliation du présent bail, ni pour la remise ou la diminution du loyer à payer en vertu des présentes, ni pour une réclamation en dommages, contractuels ou extra-contractuels, à condition que le locateur les entreprenne et les achève le plus tôt possible, eu égard aux circonstances et en nuisant le moins possible aux opérations du locataire.

Dommage ou destruction

En cas de dommage à l'immeuble, aux lieux loués ou aux deux, ou en cas de leur destruction partielle ou totale, causé par l'incendie, la foudre, la tempête ou par tout autre accident ou événement semblable, alors:

le bail restera en vigueur nonobstant toute disposition à l'effet contraire dans la loi et n'est pas soumis à l'annulation ou à la résiliation. De même, aucun dommage ni aucune destruction ne donne lieu à une remise ou à une diminution de loyer, sauf si cela est expressément prévu aux présentes;

le locateur doit entreprendre et terminer, dès que possible eu égard aux circonstances, mais sans excéder une période de cent vingt (120) jours de la date du sinistre, les travaux de reconstruction et de réparation de l'immeuble, après avoir touché l'indemnité d'assurance, à condition que ces travaux soient exécutés de la façon, selon le style et dans la limite que seul le locateur pourra, à sa discrétion, déterminer, étant entendu qu'en aucun cas le locateur ne sera tenu ni de réparer ni de reconstruire les lieux loués ou l'immeuble dans leurs formes, spécifications ou dimensions originales, et à condition que l'immeuble soit reconstruit ou réparé dans le respect des normes alors en vigueur et applicables aux immeubles de taille et de nature analogues à l'immeuble ainsi reconstruit ou réparé;

le locataire n'a droit à aucune remise ni à aucune diminution de loyer sauf si les lieux loués ont été détruits en totalité ou en partie et alors seulement dans la mesure où une telle

destruction le prive de la jouissance des lieux loués et jusqu'à ce que les lieux loués aient été reconstruits ou réparés de la façon ci-haut décrite

nonobstant ce qui précède, le locateur peut résilier le présent bail, droit qu'il pourra exercer à son gré et à sa seule discrétion, au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours suivant la survenance des dommages ou de la destruction, en donnant au locataire un avis écrit de son intention; une telle résiliation devient alors exécutoire à la date mentionnée dans l'avis en question. A défaut par le locateur de donner un tel avis de résiliation au locataire dans la période ainsi impartie, le locateur sera réputé avoir renoncé à son droit de résilier le présent bail en vertu du présent paragraphe.

Droit du locataire de faire des modifications

Le locataire peut, à tout moment et à ses frais, effectuer toutes améliorations locatives aux lieux loués qui, selon lui, pourront répondre le mieux aux besoins de son commerce, à condition toutefois:

qu'avant d'entreprendre tous travaux, il soumette d'abord les plans et spécifications au locateur et reçoive l'approbation écrite de ce dernier;

qu'il n'apporte pas de modifications, de rajouts ou d'améliorations à la structure ou aux murs extérieurs; et

qu'il fasse enlever immédiatement de l'immeuble les gravats et déchets qui s'accumulent lors de ces travaux.

Les travaux entrepris doivent être effectués de façon à ne pas entrer en conflit avec les activités du locateur ou des autres locataires ou avec l'exploitation de l'immeuble.

Indemnisation du locateur

Le locataire convient de tenir le locateur indemne de toute dépense ainsi que des pertes, frais et réclamations pour dommages corporels ou matériels résultant des travaux entrepris en vertu du présent bail.

Disposition des améliorations locatives

Le locataire convient que toutes les améliorations locatives apportées avant ou après la date de commencement du bail soit par lui, soit par le locateur, doivent dès leur installation devenir la propriété du locateur et demeurer dans les lieux loués. A l'expiration du bail ou de toute prolongation ou renouvellement de celui-ci, le locateur peut demander au locataire d'enlever des lieux loués, certaines ou la totalité des améliorations qu'il y a faites et le locataire doit alors s'exécuter et remettre les lieux loués dans l'état où ils se trouvaient au début du bail, sauf l'usure normale et le cas d'incendie.

Installations requises pour la bonne marche de l'immeuble

Le locateur peut installer et maintenir dans les lieux loués tout ce qu'il peut juger y être nécessaire, raisonnable ou utile pour la bonne marche de l'immeuble et pour l'usage de tout locataire, sans compensation pour le locataire, pourvu que la présence de toute telle chose ou son maintien n'interfèrent pas indûment avec la jouissance paisible des lieux loués par le locataire.

DOMMAGES

Limitation de la responsabilité du locateur

Sauf en cas de négligence ou de faute, le locateur, ses employés, agents ou préposés ne peuvent en aucun cas être tenus responsables de tout dommage corporel de quelque nature que ce soit subi par le locataire ou par l'un de ses employés, représentants ou clients, ou par toute autre personne qui peut se trouver dans les lieux loués ou dans l'immeuble, ou des pertes ou des dommages aux biens que possèdent le locataire, ses employés ou toute

autre personne pendant que ces biens se trouvent dans les lieux loués ou dans l'immeuble. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le locateur, ses employés, agents ou préposés ne peuvent être tenus responsables des dommages de toute nature, corporels et matériels, frais, pertes et dépenses quelle qu'en soit la cause, dans les cas suivants:

en cas de réduction ou d'interruption de la circulation de l'eau glacée, du courant électrique, de l'eau, ou du mauvais fonctionnement des gicleurs, de la plomberie et des égouts, ou de tout autre service;

en cas de dommages ou d'inconvénients causés par des infiltrations d'eau, de neige ou de glace dans les lieux loués ou dans l'immeuble, par le toit, les puits de lumière, les trappes, les gicleurs, les fenêtres ou autrement, ou par tout défaut ou bris de tuyau, réservoir, accessoire, appareil ou autre équipement, bris qui causerait entre autres une émission de fumée, de vapeur, de gaz ou un écoulement d'eau ou de neige fondue, ou le manque de gaz dans les lieux loués ou dans l'immeuble;

en cas d'incendie, de fausse alarme-incendie, d'explosion, de vol ou d'effraction;

en cas de dommages ou d'inconvénients occasionnés par l'état ou l'agencement des conduits et fils électriques ou autres;

en cas de dommages ou d'inconvénients causés par les agissements, les omissions ou la négligence des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou par les propriétaires ou occupants des bâtiments avoisinants, ou par des tiers, même après mise en demeure par le locataire au locateur;

en cas de réparations majeures, de modifications, d'améliorations ou de changements à la structure de l'immeuble ou à toute chose ou service relié à l'immeuble. En outre, le locateur, ses employés, agents ou préposés ne peuvent être tenus responsables de toute perte ou de tout dommage contre lesquels le locataire doit s'assurer.

Dans tous les cas énumérés ci-dessus, le locateur devra effectuer les réparations nécessaires avec diligence.

Renonciation par le locataire

Le locataire renonce expressément à toute réduction de loyer, à toute compensation ou à toute réclamation pour dommages, frais, pertes ou dépenses, quelle qu'en soit la cause, sauf et excepté en cas de négligence ou de faute de la part du locateur, de ses employés, agents ou préposés.

DROIT D'ACCÈS

Travaux requis

Si des travaux doivent être entrepris dans l'immeuble, le locataire doit permettre l'accès aux lieux loués afin que des travaux soient effectués ou afin d'empêcher que ne soient endommagés les lieux loués et ce, sans que le locataire ne puisse réclamer de dommages-intérêts, de dédommagement ou de réduction de loyer, à condition que ces travaux soient effectués par le locateur avec diligence et avec le moins d'inconvénients possible pour le locataire.

Acheteurs ou locataires éventuels

Pendant les douze mois précédant l'expiration du terme du présent bail ou de tout renouvellement de celui-ci, le locateur peut faire visiter, pendant les heures d'ouverture, les lieux loués aux locataires et placer dans les lieux loués l'enseigne habituelle "À louer", et le locataire convient de tolérer une telle enseigne.

Pendant toute la durée du bail, le locateur peut faire visiter, pendant les heures d'ouvertures, les lieux loués aux acheteurs éventuels et placer dans les lieux l'enseigne habituelle "A vendre", et le locataire convient de tolérer une telle enseigne.

Réparations par le locateur

Le locateur a le droit de pénétrer dans les lieux loués pour y entreprendre des travaux de réparations, modifications, améliorations ou ajouts, sans que cela ne constitue une éviction totale ou partielle du locataire, et le loyer stipulé ne doit pas être diminué pendant que ces travaux sont effectués, à cause de pertes ou d'interruptions des affaires du locataire ou pour toute autre raison; le locateur ne saurait alors être tenu responsable des dommages aux biens du locataire, ou des dommages corporels subis par des personnes se trouvant dans les lieux loués, pour autant que les travaux soient de courte durée ou en dehors des heures d'ouverture, à moins qu'il n'y ait urgence.

Droit du locateur d'entrer en l'absence du locataire

Si le locataire n'est pas présent dans les lieux loués pour en autoriser l'accès lorsqu'il y a urgence selon le locateur, le locateur ou ses agents peuvent entrer par la force, sans qu'ils en soient tenus responsables et sans affecter pour autant les conditions et obligations du présent bail. Cependant, aucune disposition des présentes ne doit être interprétée de façon à imposer au locateur une obligation ou une responsabilité quelle qu'elle soit, pour l'entretien ou la réparation des lieux loués, ou de partie de ceux-ci, excepté tel que cela est spécifiquement prévu aux présentes.

RESPECT DE LA LOI ET DÉDOMMAGEMENT

Respect des lois et règlements par le locataire

Le locataire doit se conformer, avec diligence et à ses frais, aux lois, règles, ordonnances, ordres et règlements en vigueur des gouvernements municipal, provincial et fédéral, et de tous les ministères, commissions et organismes de ces gouvernements, le cas échéant, et de toute autre autorité gouvernementale qui exerce quelque juridiction sur les lieux loués, les équipements ou les accessoires installés dans les lieux loués, l'occupation des lieux loués par le locataire ou les opérations des locataires dans les lieux loués. A la demande du locateur, le locataire doit, de temps à autre, lui fournir ainsi qu'à ses conseillers juridiques une preuve satisfaisante qu'il détient les licences et permis nécessaires.

Respect des lois et règlements par le locateur

Le locateur doit se conformer avec diligence et à ses frais aux lois, règles, ordonnances, ordres et règlements en vigueur des gouvernements municipal, provincial et fédéral, et de tous les ministères, commissions et organismes de ces gouvernements, le cas échéant, et de toute autre autorité gouvernementale qui exerce quelque juridiction sur l'immeuble et les équipements et accessoires y installés.

Garantie du locataire

Le locataire convient de tenir indemne, indemniser et prendre fait et cause pour le locateur contre les amendes, pénalités, pertes, réclamations, frais ou dommages quels qu'ils soient qui pourraient résulter de toute violation par le locataire, ses directeurs, employés, préposés ou agents, de n'importe quelle loi, ordonnance ou règlement en vigueur et contre tous dommages, pertes, frais et réclamations qui pourraient résulter de toute omission ou négligence du locataire, de ses employés, préposés ou agents qui pourraient causer des dommages corporels, y compris le décès d'une ou plusieurs personnes et des dommages matériels, dans les lieux loués ou l'immeuble.

Environnement

Le locataire déclare et convient comme suit:

toutes les activités qui seront exercées dans les lieux loués le seront conformément à toutes les lois sur l'environnement;

les biens installés par le locataire dans les lieux loués seront et demeureront

libres de toute contamination ou dommage à l'environnement;

il n'y a eu aucune plainte, poursuite, enquête ou procédure concernant les activités du locataire;

il informera le locateur dès qu'il prendra connaissance d'un problème relié à l'environnement;

il fournira au locateur copie de toutes ses communications avec des fonctionnaires délégués à l'environnement et de toutes les études ou évaluations préparées pour le locataire et consent à ce que le locateur communique avec ces fonctionnaires ou évaluateurs et prenne des renseignements auprès d'eux.

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Obligations supplémentaires du locataire

Outre les obligations déjà assumées en vertu du présent bail, le locataire s'engage à:

Païement du loyer

Payer le loyer stipulé aux présentes.

Entretien ménager

Faire l'entretien ménager approprié et garder les lieux loués propres et en bon état de réparation, comme le ferait un propriétaire prudent, à l'exception des réparations de structure qui sont effectuées par le locateur.

Réquisition d'inscription du bail

Ne pas requérir l'inscription du présent bail autrement que par sommaire, à ses frais, après avoir fait approuver le sommaire par le locateur. Le sommaire ne devra contenir aucune clause monétaire.

Aménagement intérieur

S'occuper de l'aménagement intérieur des lieux loués.

Nuisance aux clients du locateur

Ne rien faire qui puisse nuire aux droits du locateur ou des autres locataires.

Usage du courant électrique

Faire en sorte que son usage du courant électrique n'excède pas la capacité des fils électriques prévus pour fournir en électricité les lieux loués.

EXPROPRIATION

Expropriation

Si une autorité exproprie en tout ou en partie, à des fins publiques ou quasi publiques, l'immeuble où se trouvent les lieux loués, de telle sorte qu'il devient impossible, de l'avis du locateur, d'exploiter commercialement l'immeuble en question, le locateur doit, si les lieux loués ne sont plus disponibles pour les besoins du locataire, mettre fin au bail à compter de la date d'expropriation par l'autorité compétente après avoir donné un avis à cette fin au locataire à tout moment avant la date de l'expropriation, le tout sans obligation supplémentaire du locateur envers le locataire et sans droit de recours du locataire contre le locateur pour la valeur représentée par la partie non courue du terme du bail et tous autres dommages subis par le locataire, ce dernier, par contre, n'ayant plus à payer le loyer à compter de la date où le bail a pris

fin. Aucune disposition des présentes ne doit porter atteinte aux droits du locateur ou du locataire de réclamer des dommages-intérêts de l'autorité qui fait l'expropriation.

Subordination

Le présent bail ainsi que tous les droits du locataire aux termes des présentes sont en tout temps assujettis et subordonnés aux droits de tout créancier hypothécaire. Sur demande et à la condition que tel créancier respecte le présent bail, le locataire doit subordonner le présent bail ainsi que tous ses droits aux termes des présentes aux droits de tout créancier hypothécaire de la façon que le locateur pourra exiger et, si on le lui demande, le locataire deviendra le locataire de ce créancier hypothécaire. Chaque fois que la propriété de l'immeuble change de mains, peu importe la circonstance, le locataire doit reconnaître les droits du nouveau propriétaire de l'immeuble et devenir son locataire comme si ce nouveau propriétaire était le locateur en vertu du présent bail et les obligations et engagements du locateur en vertu des présentes prennent alors fin ipso facto dans la mesure où le nouveau propriétaire les assume.

MANQUEMENTS

Cas de résiliation

Le locataire enfreint les dispositions de ce bail et il encourt les pénalités stipulées à cet article, en sus des pénalités prévues par les lois en vigueur:

s'il fait défaut de payer tout loyer à son échéance;

Si pendant la durée du bail, les biens ou les effets mobiliers situés dans les lieux loués sont sensiblement affectés par l'action ou l'omission du locataire de façon à diminuer toute garantie pouvant exister en faveur du locateur;

Si un bref d'exécution est émis contre les marchandises ou des biens du locataire;

s'il devient insolvable, fait une cession générale de ses biens en faveur de ses créanciers, fait faillite ou liquide ses affaires, ou tire avantage de toute loi concernant l'insolvabilité ou la faillite, ou si un séquestre ou un syndic est nommé pour prendre en main les biens du locataire ou partie de ceux-ci, ou s'il est procédé à quelque action contre le locataire à la suite d'un jugement ou en conformité avec les dispositions du bail;

Si une demande, une requête, un certificat ou une ordonnance est fait ou est accordé pour la liquidation ou la dissolution des biens du locataire, que celle-ci soit volontaire ou non;

Si les lieux loués deviennent vacants n'importe quand pendant la durée du bail en raison de leur abandon par le locataire ou à la suite de son expulsion par procédure judiciaire pour non-paiement de loyer, violation d'un engagement ou pour toute autre cause;

Si, dans les vingt (20) jours suivant l'avis écrit du locateur, le locataire omet de remédier à tout manquement d'observation ou d'exécution de l'un ou l'autre des engagements, dispositions, stipulations et conditions non monétaires contenus dans le présent bail.

Si une police d'assurance couvrant l'immeuble ou le locateur est annulée ou menacée d'annulation en raison de l'utilisation et de l'occupation des lieux loués ou d'une partie de ces lieux loués par le locataire;

Si le locataire fait défaut de respecter les dispositions des présentes concernant la cession ou la sous-location;

Si une ou des priorités sont inscrites contre les lieux loués en raison de tout acte ou de toute omission de la part du locataire;

Si, à tout moment pendant la durée du bail, le locataire ou toute autre personne retire ou tente de retirer des lieux loués, sans le consentement écrit du locateur, l'un quelconque

des biens meubles du locataire, sauf pendant le cours ordinaire de ses activités ou pendant des travaux de remplacement ou de rénovation;

Si les lieux loués sont utilisés par toute autre personne ou à des fins autres que celles qui sont prévues dans le présent bail sans le consentement écrit du locateur;

Si le locataire viole ou permet à toute personne sous son autorité de violer l'une quelconque des dispositions des présentes concernant l'utilisation des lieux loués.

Biens abandonnés

Si le locataire laisse dans les lieux loués ou près de ceux-ci des biens meubles ou des accessoires pendant plus de huit (8) jours après avoir abandonné ou évacué les lieux loués ou avoir remis la clef des lieux loués au locateur, ce dernier devient ipso facto, sans qu'il lui soit nécessaire d'en donner avis, le propriétaire de ces biens meubles et de ces accessoires, et le locataire ne peut réclamer de dommages-intérêts, contractuels ou extra-contractuels, ni faire aucune autre réclamation à ce sujet; en outre, le locataire doit tenir le locateur indemne, l'indemniser et prendre son fait et cause contre toute réclamation ou poursuite faite par toute personne à cet égard.

Droit du locateur de mettre fin au bail

Dans le cas de tout manquement de la part du locataire, tel que cela est précisé à cet article, le locateur peut, à son choix, donner un avis écrit au locataire de son intention de mettre fin au bail et le terme du bail expirera (i) à compter du dixième (10^e) jour de la date de l'avis, dans le cas d'un manquement à payer le loyer, ou (ii) à compter du vingtième (20^e) jour de la date de l'avis ainsi donné dans tous les autres cas de manquement, tout comme si ce dixième (10^e) ou ce vingtième (20^e) jour était la date indiquée pour l'expiration du terme du bail, le tout sans mise en demeure ou procédure, mais sous réserve, dans tous les cas, de l'obligation pour le locataire de payer des dommages-intérêts à la suite de son manquement, ainsi que le loyer impayé, pour toute la durée du bail tel que cela est stipulé au présent bail.

Obligation du locataire de ne plus occuper les lieux

Dans le cas où il serait mis fin au bail en conformité avec les dispositions du présent article, le locataire doit abandonner les lieux loués ou, s'il n'en a pas déjà pris possession, il doit renoncer à son droit de les occuper. Le locateur, ses agents et employés peuvent, sans délai et à tout moment par la suite, reprendre possession des lieux loués et déposséder le locataire et toutes autres personnes des lieux loués et de tous les biens qui s'y trouvent; ces biens peuvent être enlevés et entreposés dans un entrepôt public ou ailleurs aux frais du locataire, le tout sans avis et sans recours à des poursuites judiciaires, et le locateur ne saurait être tenu responsable d'être entré sans permission ni être tenu responsable des pertes ou dommages pouvant en résulter.

EMPHYTÉOSE

Absence de création d'emphytéose

Rien de ce qui est contenu aux présentes n'a pour effet de constituer le présent bail en bail emphytéotique et aucun droit de propriété par le locataire n'est réputé avoir été créé aux termes des présentes ou par les présentes.

AUTRES CONDITIONS

Propreté des lieux loués

Le locataire s'engage, de plus, à maintenir les lieux loués exempts de déchets, rebuts ou autres produits qui pourraient contribuer à augmenter les risques d'incendie, produire des odeurs désagréables ou nauséabondes ou obstruer les passages ou espaces publics. Le locataire placera les déchets et rebuts dans des contenants appropriés aux endroits indiqués par le locateur.

Extermination des animaux et des insectes nuisibles

Le locataire convient d'utiliser à ses frais les services d'un entrepreneur en extermination d'animaux et d'insectes nuisibles et ce, aussi souvent que nécessaire.

Droits cumulatifs

Tous les droits et recours du locateur sont cumulatifs et non alternatifs.

RENONCIATION

Renonciation ou modification

Toute renonciation ou modification aux termes et conditions du bail ne peuvent être effectuées que par écrit, sous réserve du droit du locateur d'établir des règles et règlements, tel que cela est stipulé aux présentes et sans préjudice de ce droit.

Manquement du locateur à ne pas exiger le respect d'une condition

Le manquement du locateur à ne pas insister pour que le locataire se conforme à toute disposition ou condition du bail ou son défaut de se prévaloir de tout droit qui lui est accordé en vertu des présentes ne constituent pas une renonciation à telle disposition, condition ou droit en vertu de ce bail, ni un abandon de ceux-ci, lesquels conservent toujours toute leur force et effet.

Acceptation du paiement du loyer fait par une autre personne que le locataire.

Le locataire, de même que toute personne se prétendant sous-locataire ou cessionnaire du locataire, conviennent que l'acceptation du paiement du loyer fait par toute personne autre que le locataire ne constitue pas une reconnaissance de droits autres que ceux qui ont été consentis aux termes des présentes, ni une renonciation à aucun des droits du locateur, ni une admission que cette personne est censée être un sous-locataire ou un cessionnaire du présent bail, peu importe que le locataire le prétende ou non.

Acceptation du paiement du loyer de l'occupant des lieux loués

Le locateur peut, à tout moment et sans renoncer à l'un quelconque de ses droits en vertu de ce bail, accepter le paiement du loyer de toute personne ou compagnie qui occupe les lieux loués.

AVIS ET DEMANDES

Remise des avis par le locateur

Tout avis donné ou toute demande faite conformément à ce bail, par le locateur au locataire, seront considérés comme ayant été dûment donnés ou dûment faits lorsqu'ils auront été remis au locataire en personne ou laissés dans les lieux loués ou expédiés au locataire à l'adresse des lieux loués.

Remise des avis par le locataire

De même, tout avis donné ou toute demande faite par le locataire au locateur seront considérés comme ayant été dûment donnés ou dûment faits lorsqu'ils auront été remis au locateur en personne ou expédiés par la poste à @ ou à toute autre adresse que le locateur pourra indiquer par écrit au locataire.

Élection de domicile par le locataire

Aux fins de livraison de tous avis, procédures légales ou autres documents légaux concernant toute action en droit ou procédure que le locateur peut intenter au locataire, ce dernier élit domicile dans les lieux loués ou au bureau du greffier du District judiciaire de l'Abitibi @.

RENOUVELLEMENT

Absence de tacite reconduction

Nonobstant les dispositions du Code Civil du Québec, il n'y aura pas de tacite reconduction du présent bail. Si le locataire devait rester en possession des lieux loués après l'expiration du bail sans le consentement écrit du locateur, cette occupation prolongée sera soumise à un paiement mensuel, payable à l'avance, égal au versement mensuel du loyer du dernier mois de bail, sans porter atteinte aux droits du locateur de reprendre possession des lieux loués et d'en évincer le locataire sans avis ni dédommagement à ce dernier, ni aux autres recours que le locateur pourrait avoir aux termes des présentes ou en vertu de la loi.

FORCE MAJEURE

Force majeure

Sauf en ce qui concerne les obligations d'ordre pécuniaire du locataire, ni le locateur ni le locataire ne sera tenu responsable de l'inexécution de l'une quelconque de ses obligations aux termes des présentes, ni des dommages ou pertes subis par l'autre partie si l'inexécution, les dommages ou les pertes résultent d'un cas de force majeure, d'actes d'ennemis du Canada, de guerre, de désastre, d'émeute, de grève, de lock-out, d'un cas fortuit ou autre événement similaire, ou de tout autre état d'urgence ou cause qui peut raisonnablement être considéré hors du contrôle de l'une ou l'autre des parties.

LOIS

Lois du Québec

Le présent bail sera régi par les lois en vigueur au Québec. Dans le cas où toute disposition de ce bail serait déclarée illégale ou non exécutoire d'après les lois du Québec, toute telle disposition sera alors considérée comme ne faisant pas partie du bail, lequel demeurera en vigueur et continuera à lier les parties tout comme si cette disposition n'avait jamais fait partie du bail.

INTERPRÉTATION

Interprétation

Lorsque plusieurs personnes ou compagnies sont mentionnées comme locataires, elles sont solidairement tenues responsables de remplir toutes les obligations contractées par le locataire aux termes des présentes. De même, le singulier comprend le pluriel et le masculin, le féminin, ou vice versa, le cas échéant.

RUBRIQUES

Rubriques

Les rubriques utilisées dans le présent bail servent uniquement à faciliter la compréhension du texte et ne doivent pas être considérées comme en faisant partie ni servir à interpréter le bail.

SUCCESEURS ET AYANTS DROIT

Successes et ayants droit

Le présent bail doit être à l'avantage des parties, de leurs héritiers, administrateurs, successeurs et ayants droit et les lier. Cet article ne doit toutefois pas être interprété comme permettant au locataire de sous-louer les lieux loués ou de céder ou de transférer ses droits en vertu de ce bail, sauf comme il est stipulé et permis dans le bail.

AUTRES CONVENTIONS

Arbitrage

Les parties s'engagent à ce que le sort de tout désaccord ou différend relatif ou découlant de l'interprétation ou de l'application des articles du présent bail, soit réglé exclusivement par arbitrage, conformément aux dispositions du Code de procédure civile du Québec et en tenant compte de ce qui suit:

a) Avis d'arbitrage. Toute partie désirant soumettre un différend ou un désaccord à l'arbitrage donnera un avis écrit à l'autre partie, comportant au moins les éléments suivants:

(i) une description raisonnablement détaillée du différend ou du désaccord à être soumis à l'arbitrage;

(ii) une déclaration à l'effet qu'il désire procéder à l'arbitrage conformément aux présentes;

(iii) le nom, l'adresse et la profession de la personne qu'il propose comme arbitre;

(iv) un rappel à l'autre partie qu'il désire agir conformément aux présentes dans un délai de quinze (15) jours.

b) Choix du ou des arbitres. L'autre partie aura quinze (15) jours soit pour accepter le choix de l'arbitre proposé dans l'avis mentionné au paragraphe (a) ci-devant, soit pour désigner par avis écrit à l'autre partie le nom de l'arbitre qu'il propose lui-même et qui agira alors comme membre d'un comité de trois (3) arbitres.

Les deux autres arbitres ainsi désignés auront sept (7) jours de la date de nomination du second arbitre pour nommer un troisième arbitre qui présidera le comité d'arbitrage.

A défaut de la nomination de son arbitre par l'autre partie ou du troisième arbitre par les deux premiers, dans le délai indiqué, cette nomination pourra être effectuée par un juge de la Cour Supérieure de la province de Québec sur demande de l'une des parties.

c) Remplacement d'un arbitre. Au cas de décès, de refus, de départ ou d'empêchement d'un des arbitres et que cette vacance dure plus de sept (7) jours après avis de telle vacance donné à une partie par l'autre ou par un des arbitres restants, un nouvel arbitre sera nommé dans les dix (10) jours suivant l'expiration de ce délai par la partie représentée par l'arbitre qui doit être remplacé, ou par les deux autres arbitres si l'arbitre qui doit être remplacé était le troisième arbitre, ou le cas échéant, par un juge de la Cour Supérieure de la province de Québec à la demande de l'une ou l'autre des parties.

d) Règles de l'arbitrage. Sitôt que l'arbitre est nommé et accepté par l'une des parties ou, le cas échéant, sitôt que les trois arbitres nommés, il ou ils procèdent à l'instruction de l'affaire de la façon la plus expéditive et la moins formaliste possible en accordant toutefois à la partie une liberté raisonnable d'exposer sa prétention et d'apporter sa preuve relativement au litige. Le ou les arbitres rendent leur décision, dans les quinze (15) jours qui suivent la clôture de la présentation de la preuve de la partie, lequel a lui même quinze (15) jours pour présenter cette preuve à compter de la nomination définitive de l'arbitre ou, selon le cas, du dernier des trois arbitres. A défaut pour le ou les arbitres de rendre leur décision dans ce délai, la partie ayant demandé l'arbitrage pourra re-soumettre le tout en suivant les dispositions des présentes mutatis mutandis. Dans tous les cas, les règles applicables seront les suivantes:

la décision du comité d'arbitrage sera rendue à la majorité de voix;

toute sentence arbitrale sera finale et sans appel et liera la partie qui devra s'y conformer;

le ou les arbitres auront les pouvoirs d'amiables compositeurs en plus de ceux d'arbitres;

l'arbitrage aura lieu dans le district judiciaire de ||District||.

Aliénation d'un immeuble

Advenant aliénation, vente, donation, cession de l'immeuble, le locateur devra voir et s'engage à faire assumé le présent bail dans son intégralité par tout acquéreur dudit immeuble.

Autres conventions

Le présent bail annule et remplace à toutes fins que de droit toutes ententes ou conventions antérieures, verbales ou écrites, intervenues entre les parties concernant les lieux loués.

OPTION D'ACHAT

A condition de ne pas être en défaut aux termes du présent bail, le locateur accorde au locataire une option d'achat sur l'immeuble ou se trouve le local ci-dessus, décrit, qui devra être exercée entre le @, pour le prix de @.

Le locateur pourra continuer d'offrir en vente l'immeuble malgré l'acceptation de l'option d'achat. S'il reçoit une offre d'achat qui lui soit acceptable, il devra en aviser le locataire par écrit. Ce dernier disposera alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de cet avis pour informer le locateur par écrit de sa décision d'acquérir lui-même l'immeuble au prix ci-haut mentionné ou de ne pas donner suite à son option. A défaut par le locataire d'informer le locateur dans le délai prévu ci-dessus, la présente option d'achat deviendra nulle et non avenue. La présente option d'achat est non cessible.

DROIT DE PREMIER REVUS

Si le locateur décidait de vendre ou d'autrement aliéner l'immeuble ou se trouve le local ci-dessus décrit, le locataire, à condition de ne pas être en défaut aux termes du présent bail, aura, entre le @, avant tous autres, s'il est à ce moment locataire aux termes des présentes, la préférence de s'en porter acquéreur. Par conséquent, le locateur s'engage à aviser le locataire par écrit de tout offre qui pourrait lui être faite ou qu'il pourra faire lui-même en lui faisant parvenir une copie de telle offre. Le locataire aura un délais de QUINZE (15) jours de la réception de cet avis pour informer le locateur de son intention d'acquérir l'immeuble pour le même prix et aux mêmes conditions que celle énoncées dans l'offre. A défaut d'informer le locateur dans ledit délai et de la façon précitée de son intention de se prévaloir de ce droit d'achat, le locateur aura le droit de donner suite à l'offre en question. Le présent droit de premier refus est non-cessible.

AUTRE BAIL DANS LE LOCAL

Le locateur s'engage par les présentes à ne pas signer de bail pour toute la partie arrière attenante au bail faisant l'objet des présentes jusqu'au @.

DONT ACTE À ||Notaire.Ville||, sous le numéro
des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné.

||Locateur1.Prenom|| ||Locateur1.Nom|| ||Locateur1.Cie||, Locateur

||Locateur2.Prenom|| ||Locateur2.Nom|||Locateur2.Cie||, Locateur

||Locataire1.Prenom|| ||Locataire1.Nom|||Locataire1.Cie||, locataire

||Locataire2.Prenom|| ||Locataire2.Nom|||Locataire2.Cie||, locataire

Me ||Notaire.Prenom|| ||Notaire.Nom||, notaire