B – Offre

1 - Offre de bail (exemple 1)

**Offre de bail**

Date : [*Date*]

Expéditeur : [*Société 1*] (locataire)

[*Adresse*]

Destinataire : [*Société 2*] (bailleur)

[*Adresse*]

Par la présente, le locataire offre de louer du bailleur les lieux désignés comme le magasin numéro 1 et identifiés en rouge à l’annexe « A » ci-jointe (les « lieux ») situés dans le centre commercial [*nom*], [*adresse*], au Nouveau-Brunswick. Les lieux contiendront environ [*nombre*] mètres carrés, sous réserve de métrage définitif sur place.

Cette offre de louer est assortie des conditions suivantes :

1. a) Le locataire louera les lieux pour une période de [*nombre*] ans, à compter du [*date*];

b) Le loyer annuel payable par le locataire pendant la durée du bail est établi comme suit :

***Loyer minimum***

i) Outre les autres sommes payables en vertu des présentes, le locataire s’engage à payer au bailleur, à l’avance, le premier jour de chaque mois de chaque année du bail, un loyer annuel minimum réparti en versements mensuels égaux :

du début de la location jusqu’au [*date*], la somme de [*montant*] $ pour les lieux (soit la somme de [*montant*] $ par mois);

du [*date*] au [*date*], la somme de [*montant*] $ pour les lieux (soit la somme de [*montant*] $ par mois);

***Loyer proportionnel***

du début de la location jusqu’au [*date*], si ses ventes brutes dépassent [*montant*] $ par année au cours d’une année de location quelconque, le locataire paiera au bailleur, à titre de loyer minimum, le plus élevé des deux montants suivants : soit [*montant*] $, soit une somme égale à [*pourcentage*] % des ventes brutes de l’année de location en question;

du [*date*] au [*date*], si ses ventes brutes dépassent [*montant*] $ par année au cours d’une année de location quelconque, le locataire paiera au bailleur, à titre de loyer minimum, le plus élevé des deux montants suivants : soit [*montant*] $, soit une somme égale à [*pourcentage*] % des ventes brutes de l’année de location en question.

2. Le locataire s’engage à payer sa quote-part (définie à la clause 9) des impôts fonciers et des autres taxes (à l’exception des impôts sur le capital ou sur les bénéfices) levés sur le centre commercial [*nom du centre commercial*], ainsi que l’impôt sur son propre revenu et les taxes afférentes à ses activités commerciales, y compris les taxes d’amélioration locative, s’il y a lieu.

3. Le locataire s’engage à payer sa quote-part (définie à la clause 9) des coûts bruts pour assurer le centre commercial [*nom du centre commercial*], y compris l’assurance incendie (primes relatives à l’incendie et à un avenant sur les garanties supplémentaires) sur le bien-fonds et les bâtiments et autre assurance que le bailleur pourrait raisonnablement souscrire relativement à son droit de propriété et à l’exploitation du centre commercial [*nom du centre commercial*].

4. Le locataire s’engage à payer le coût de tous les services publics, y compris l’éclairage, l’électricité, le gaz et l’eau consommés dans ses locaux, ainsi que le coût du chauffage, de la climatisation et de l’aération des lieux, calculés en fonction de la répartition raisonnable du bailleur, si les services ne sont pas mesurés séparément au compteur.

5. Les coûts visés à la clause précédente comprennent tous les coûts d’entretien relatifs à l’exploitation, notamment le mazout, les approvisionnements, les inspections, les permis, les salaires du personnel d’exploitation ou d’entretien, les réparations et les frais d’administration, calculés conformément aux principes comptables généralement reconnus.

6. Le locataire s’engage à payer sa quote-part (définie à la clause 9) du coût de l’éclairage, du chauffage, de l’entretien, de l’exploitation et de la gérance des aires communes du centre commercial [*nom du centre commercial*].

7. Le locataire s’engage à garder les lieux dans un état de propriété et de salubrité conforme aux normes les plus élevées en vigueur chez ceux qui exercent des activités commerciales semblables.

8. Le locataire s’engage à occuper et à exploiter le commerce (défini ci-dessous) pendant toutes les heures d’ouverture établies pour le centre commercial [*nom du centre commercial*] par le bailleur, à moins d’en être empêché par une loi. Le locataire s’engage à ne pas exploiter d’autre commerce dans les lieux que celui que le locataire exploite actuellement au centre commercial [*nom du centre commercial*], à [*endroit*], au Nouveau-Brunswick.

9. La quote-part est définie comme le rapport entre la superficie des lieux loués par le locataire et la superficie louable du centre commercial [*nom du centre commercial*].

10. Le locataire s’engage à n’utiliser que l’énergie électrique comme source d’énergie, notamment pour le chauffage, l’éclairage ou les services publics.

11. Le bail doit être dressé par le bailleur sur sa formule de bail habituelle et signé par le locataire dans les [*nombre*] jours de sa remise au locataire ou avant que le locataire ne commence son activité commerciale dans les lieux.

12 Le locataire offre la somme de [*montant*] $, qui sera affectée, en parts égales, au premier et au dernier mois de location, étant entendu que si le locataire ne signe pas la formule type de bail, sans manquement de la part du bailleur, la somme offerte sera confisquée en faveur du bailleur à titre de dommages-intérêts liquidés et non à titre de pénalité.

13. Les lieux seront aménagés le plus rapidement possible et suivant des normes de qualité comparables à celles que suivent les autres locataires du centre commercial [*nom du centre commercial*] afin que le locataire puisse ouvrir ses locaux au public dans les plus brefs délais. Il est entendu que le bailleur doit approuver par écrit tous les plans relatifs aux lieux avant le début de la construction.

L’offre de bail est ouverte à l’acceptation pendant une période de [*nombre*] jours à partir de la date des présentes.

Fait à [*endroit*], au Nouveau-Brunswick, le [*date*].

[*Société 1*]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[*Signataire*]

Locataire

Nous acceptons par les présentes l’offre de bail ci-dessus aux conditions qui y sont énoncées, le [*date*].

[*Société 2*]

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[*Signataire*]

Bailleur

2 - Offre de bail (exemple 2)

**OFFRE DE BAIL**

**À :**

(ci-après désignée « **Locataire** »)

**De :**

(ci-après désignée « **Bailleur** »)

**ATTENDU QUE** le Bailleur détient des droits réels sur une partie du Site (le « **Terrain** »), lesquels droits lui ont été consentis par aux termes d’un bail emphytéotique intervenu entre eux le , (le « **Headlease** »);

**ATTENDU QUE** le Bailleur a l’intention d’ériger sur le Terrain un immeuble destiné à abriter une aire de restauration (l’» **Immeuble** »), identifié en l’Annexe A;

**ATTENDU QUE** le Locataire a manifesté son intérêt pour aménager et opérer un commerce de restauration dans l’Immeuble et qu’il souhaite convenir d’un éventuel bail de location afin de louer une portion de l’Immeuble à ces fins auprès du Bailleur (le « **Bail** »);

**ATTENDU QUE** les parties souhaitent s’entendre sur les principaux termes et conditions de ce Bail;

**DANS CES CIRCONSTANCES, LES PARTIES ONT CONVENU QUE LE BAILLEUR EXPOSE DANS LA PRÉSENTE OFFRE DE LOCATION LES PRINCIPAUX TERMES ET CONDITIONS QUI CONSTITUERONT L’ÉVENTUEL BAIL À INTERVENIR ENTRE ELLES.**

**PRÉAMBULE**

La présente constitue une offre de bail visant à permettre aux parties de négocier les termes et conditions de Bail à intervenir entre elles.

Le Bail sera subordonné au *Headlease*, tel qu’expressément stipulé à ces derniers. De ce fait, la conclusion du Bail sera notamment conditionnelle à l’obtention préalable de l’approbation écrite de . Le Locataire a en conséquence obtenu copie et analysé le Headlease préalablement à la signature des présentes.

1. **PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante des présentes.

1. **LE PROJET**
   1. Le Bailleur propose la construction de l’Immeuble dans le contexte exposé au préambule des présentes.
   2. Le seul usage permis par le Bailleur dans l’Immeuble en sera un de restauration.
2. **L’IMMEUBLE ET LE TERRAIN** 
   1. L’Immeuble et le Terrain sont constitués de ce qui suit :
3. de l’Immeuble;
4. des espaces exclusifs destinés à la location situés à l’intérieur de l’Immeuble;
5. des espaces communs situés à l’intérieur de l’Immeuble, notamment la salle à manger commune, les corridors, les toilettes publiques communes et espaces de services (les « **Espaces communs intérieurs** »); et
6. des espaces communs à l’extérieur de l’Immeuble, notamment les stationnements, des allées d’accès, des espaces pour services au volant, une terrasse et autres aménagements situés à l’extérieur de l’Immeuble (les « **Espaces communs extérieurs** ») (les Espaces communs intérieurs et les Espaces communs extérieurs étant ci-après collectivement désignés comme étant les « **Espace communs** »).
   1. L’Immeuble sera construit en conformité avec les lois, règlements et normes applicables et avec les plans d’aménagement joints à l’**ANNEXE B** à être approuvés par le Locataire.
7. **LES LIEUX LOUÉS**
   1. Les Lieux loués consistent en un local d’une superficie approximative de trois mille cinq centspieds carrés (3500 pi2) situé à l’intérieur de l’Immeuble et ils sont identifiés aux plans joints comme **Annexe C** (les « **Lieux loués »**), avec les droits et privilèges liés à leur utilisation. Outre les lieux loués, les Espaces communs ont une superficie de six milles pieds carrés (6000 pi2) et ils sont identifiés aux plans joints comme **Annexe D.** Le Locataire a également le droit exclusif d’utiliser le service au volant (le « **Service au volant** ») à être construit sur les Espaces communs extérieurs, sous réserve des modalités prévues ci-après.
   2. Sujet aux travaux du Bailleur prévus en vertu des présentes, le Locataire est responsable d’aménager, à ses frais, les Lieux loués. Il est également responsable d’obtenir à ses frais tous les permis requis (le cas échéant) aux fins de ces travaux d’aménagement, et ce, de quelque autorité que ce soit (provinciale, fédérale ou locale). Le Locataire est tenu de respecter toutes les lois applicables dans le cadre de ces travaux, qui devront notamment être en tous points conformes aux prescriptions du *Code national du bâtiment du Canada*.
   3. Tous les travaux d’aménagement des Lieux loués devront préalablement faire l’objet de l’approbation du Bailleur. Conséquemment, le Locataire doit obtenir l’approbation écrite du Bailleur préalablement à la mise en œuvre de tous travaux d’aménagement des Lieux loués. À cette fin, le Locataire doit fournir les plans d’architecture, de mécanique et électrique de ses aménagements pour analyse et approbation par le Bailleur. Tout changement aux plans durant la période de location doit obtenir l’approbation du Bailleur. Une période d’approbation maximale de dix (10) jours ouvrables est accordée au Bailleur pour approbation.
   4. Le Locataire devra fournir les plans « tels que construits » des aménagements locatifs auxquels il aura procédé.
   5. Les Lieux loués seront livrés au Locataire en conformité avec les Travaux du Bailleur prévus à **l’Annexe E**.
   6. Sans restreindre l’obligation du Bailleur d’exécuter à ses frais tous les Travaux du Bailleur tel qu’indiqué à l’article 4.5 des présentes et pour plus de précisions, les travaux suivants, ainsi que les frais de conception qui y sont reliés (architecture, ingénierie, etc.), sont exclus de la responsabilité du Bailleur et relèveront de la responsabilité du Locataire en ce qui a trait aux Lieux loués :
8. les équipements de cuisine;
9. les recouvrements de surfaces de quelque type qu’ils soient;
10. tout équipement de chauffage, de ventilation, de climatisation, unité d’air frais, la distribution d’électricité et de plomberie et les réseaux de distribution d’énergie. La tuyauterie de gaz propane entre le réservoir extérieur et les Lieux loués sera aux frais du Bailleur.
11. la trappe à graisse;
12. les équipements et accessoires nécessaires à l’opération des comptoirs de service à l’auto. Le guichet du service au volant sera au frais du Bailleur.
13. les stations de breuvages et les commodités qui serviront exclusivement aux clients du Locataire dans la salle à manger commune. Les conduites ou tuyauterie sous dalle entre les Lieux loués et la station à volonté seront mises en place par le Bailleur.
14. le Locataire sera responsable de fournir les contenants à ordures qui seront situés dans les Lieux loués et qui serviront au transport des déchets à partir des Lieux loués vers les conteneurs extérieurs. De plus le Locataire sera responsable de la gestion complète de ses déchets et devra maintenir un contrat de service à cet effet avec une firme spécialisée.
15. les équipements de communication, de protection incendie, d’éclairage et leurs accessoires. Les branchements au panneau central d’alarme entre les Lieux loués et le panneau central ainsi que le panneau central sont de la responsabilité du Bailleur.
16. les alarmes d’intrusion, sauf le branchement au panneau central d’alarme incendie.
17. le système de surveillance électronique, les systèmes de protection incendie (autres que les gicleurs). Le panneau central d’alarme incendie est de la responsabilité du Bailleur.
18. les enseignes extérieures. Les fonds de clouage et conduits vides dans les murs pour l’alimentation électrique des enseignes sont de la responsabilité du Bailleur.
19. la distribution électrique et toutes ses composantes liées à son installation.
20. **Espaces communs intérieurs et extérieurs**
    1. Le Bailleur accorde au Locataire, pendant le Terme du Bail, ainsi qu’à ses fournisseurs, agents et clients, le droit d’utiliser les Espaces communs intérieurs et extérieurs identifiés sur les plans joints comme Annexes C et D, lesquels incluent notamment :
       1. un droit de passage et d’accès pour les piétons et les véhicules à des fins d’entrée sur le Terrain et de sortie du Terrain vers les rues avoisinantes et en provenance de celles-ci;
       2. un droit de passage exclusif sur la portion des Espaces communs extérieurs utilisée aux fins du Service au Volant de pour le Locataire, tel qu’indiqué sur les plans d’aménagement extérieur joints comme **ANNEXE F**.
    2. Les Espaces communs incluront les items suivants :
21. le plancher sera une dalle de béton non-polie recouverte d’un carrelage de céramique conçue pour une utilisation industrielle,
22. les murs, plafonds, éclairage (DEL), les portes et fenêtres en aluminium anodisé et systèmes de porte automatique pour personnes handicapées,
23. l’ameublement de la salle à manger de type commercial et amovible incluant chaises, banquettes, tables, stations pour collecte de déchets (pour potentiellement permettre une modification ou un ajout de places dans le temps),
24. les cabinets d’aisance de type commercial avec des équipements automatisés (évacuation et eau des robinets), avec des sèches mains électriques pour les toilettes communes;
25. la ventilation, la climatisation et le chauffage de la salle à manger et des toilettes communes;
26. un système de son pour musique d’ambiance et téléviseurs dans la salle à manger;
27. un système anti-intrusion et un système de protection incendie central;
28. salle électrique, salle mécanique, salle pour concierge;
29. la terrasse extérieure sera faite d’une dalle de béton, incluant son ameublement fixe constitué de tables et de chaises, de parasols sur bases de béton, poubelles et éclairage extérieur, et à être approuvés par le Locataire;
30. tout autre espace commun pour le bénéfice des locataires et utilisateurs du terrain;

Les stationnements, les aires de circulation et les accès aux services à l’auto seront pavés et éclairés. Les trottoirs et les bordures seront en béton. L’ensemble des stationnements seront lignés et drainés adéquatement. Un emplacement sur dalle de béton avec écran visuel sera aménagé pour y déposer les bacs à vidange et à recyclage des locataires. Des éléments d’aménagements paysagers feront partie intégrante de l’aménagement du Terrain. Le Bailleur peut en tout temps, à ses frais, apporter des modifications aux Espaces communs des lieux loués afin de les améliorer.

Quant aux changements aux Espaces communs des Lieux loués requis par le Locataire, les coûts afférents feront l’objet d’un loyer additionnel à être convenu entre les parties, ou encore être défrayés à 100% par le locataire.

1. **Enseignes publicitaires sur l’Immeuble et le Terrain**

Le Locataire pourra installer à ses frais ses propres enseignes en façade et/ou sur les autres murs de l’Immeuble en conformité avec les lois locales applicables et avec l’approbation préalable écrite du Bailleur, laquelle approbation ne sera pas refusée ou retardée de façon déraisonnable.

Les enseignes publicitaires à être installées sur le Site devront être respectueuses des lois applicables en matière d’affichage incluant la règlementation locale. Le Bailleur n’est pas responsable des frais d’installation des enseignes publicitaires. Le Bailleur n’est pas non plus responsable de l’exactitude de l’information énoncée sur les enseignes publicitaires et ne peut être tenu responsable de tout recours liés à la publicité installée sur le Site.

1. **UTILITÉS PUBLIQUES ET ÉNERGIE**

Les frais d’utilités publiques et d’énergie (eau, électricité gaz, téléphonie et services internet) des Lieux loués sont exclus du loyer et seront à l’entière charge du Locataire, qui est responsable de son approvisionnement. Les fournisseurs seront les suivants :

1. Eau :
2. Électricité :
3. Gaz :
4. Téléphone et internet :

Le Locataire doit convenir d’ententes de services avec ces fournisseurs et il doit, sans délai, fournir au Bailleur une copie de telles ententes. Toute modification aux contrats à intervenir entre le Locataire et ces fournisseurs qui est susceptible d’impliquer des modifications aux Lieux loués entrainant des coûts pour le Bailleur doit être préalablement approuvée par écrit par ce dernier. Les ententes à intervenir entre le Locataire et les fournisseurs de services doivent prévoir que les coûts relatifs aux services seront directement facturés au Locataire, qui sera l’unique responsable de leur paiement. Le Locataire est responsable des frais locatif ou d’installation de compteurs, le cas échéant.

1. **LE TERME**
   1. Le Bail a une durée initiale de cinq (5) ans (« **Terme initial »**) à partir de la date de signature du bail.
2. **OPTIONS DE RENOUVELLEMENT**
   1. Le Locataire bénéficie de deux (2) options de renouvellement du Bail d’une durée de cinq (5) ans chacun (les « **Options de renouvellement »**), qu’il peut exercer en acheminant un avis écrit au Bailleur au plus tôt douze (12) mois mais au plus tard six (6) mois avant l’expiration du Terme initial du bail ou de chacune des périodes de renouvellement, le cas échéant.
   2. Le Terme initial et les Options de renouvellement sont ci-après appelés collectivement le « **Terme du bail** ».
   3. Le Loyer de base annuel exigible à l’égard de chaque Option de renouvellement correspondra au Loyer de base annuel payable au cours de la période précédant le renouvellement, majoré de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pour cent (%) au début de chacune des périodes des deux Options de renouvellement, le cas échéant.
3. **LE LOYER DE BASE**
   1. Le loyer de base payable à partir de la date de début du Terme initial est calculé en fonction de la Superficie locative du locataire. La superficie locative (la « **Superficie Locative** ») du Locataire correspond à la superficie des Lieux loués, plus les Espaces communs, pour une Superficie locative totale de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ pieds carrés ( pi2).
   2. La Superficie locative et le Loyer de base seront ajustés en fonction de la superficie réelle des Lieux loués, laquelle sera déterminée conjointement par le Bailleur et le Locataire, en collaboration avec l’architecte du projet, dont les services seront aux frais du Bailleur.
4. **LOYER ADDITIONNEL**
   1. Frais d’exploitation

Le Locataire paiera, à partir de la date de début du Terme initial, des frais d’exploitation (les « **Frais d’exploitation** »), soit les coûts réels encourus pour le bénéfice du locataire pour l’entretien, la réparation et l’exploitation de l’Immeuble ainsi que des Espaces communs, conformément aux principes comptables généralement reconnus. Le Bailleur s’engage à déployer des efforts raisonnables afin d’obtenir des tarifs compétitifs pour les services inclus dans les Frais d’exploitation.

Les Frais d’exploitation excluront : (i) toute somme ayant trait aux frais généraux, administratifs ou de gestion; (ii) toute somme ayant trait à l’aménagement initial de l’Immeuble et du Terrain, incluant le stationnement, les voies d’accès et l’aménagement paysager; (iii) tous les frais afférents à la structure de l’Immeuble et du terrain (y compris, sans limitation, la toiture et la membrane de la toiture ainsi que la structure du stationnement et des voies d’accès); et (iv) tous les frais normalement considérés comme des dépenses en capital conformément aux principes comptables généralement reconnus, ces frais étant assumé par le Bailleur.

* 1. **Taxes foncières**

Les taxes foncières feront l’objet d’un loyer additionnel payable par le Locataire, au prorata de son occupation de l’Immeuble.

De plus, le Bailleur sera seul responsable des coûts ayant trait (i) aux droits de vente ou de cession immobilière et toutes les taxes d’amélioration locales exigées, calculées, imposées ou établies à l’égard de l’Immeuble et du Terrain, (ii) toute amende ou pénalité imposée au Bailleur en conséquence d’avoir omis de payer des Taxes foncières au moment où elles étaient dues, (iii) tous les impôts sur les sociétés, sur le revenu et sur le capital ou tous les autres impôts et taxes personnels au Bailleur. En aucune circonstance le Locataire ne sera tenu de payer au Bailleur des frais administratifs ou de gestion relativement aux Taxes foncières.

* 1. **Estimé du Loyer additionnel pour la 1ère année et plafond d’augmentation**

Le Loyer additionnel pour la première année du terme du Bail sera approximativement de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ $/p.c. (représentatif du prix du marché dans la région d’Edmundston), ventilé comme suit :

Location du terrain :

Énergie :

Déneigement :

Assurance :

Entretien :

Total Loyer additionnel :

Le calcul du Loyer additionnel fera l’objet d’un estimé effectué par le Bailleur au début de chaque année du Bail, sujet à une correction annuelle, sur présentation des dépenses vérifiées, le tout devant faire l’objet d’un crédit ou d’une treizième (13e) facture, le cas échéant. Nonobstant ce qui précède, l’augmentation du Loyer additionnel de la 1ère année (excluant les dépenses d’entretien des Espaces communs), ne pourra dépasser \_\_\_\_\_%. À partir de la 2e année, le Loyer additionnel sera majoré au début de chaque année du terme. Afin de permettre aux parties de négocier ouvertement et de bonne foi la majoration annuelle du Loyer additionnel, le Bailleur s’engage à partager avec le Locataire l’information pertinente quant aux coûts qui le composent, incluant la liste des entrepreneurs choisis pour les contrats d’entretien des Lieux loués.

* 1. **Communication des états financiers**

Le Locataire accepte de fournir aux instances de vérification du bailleur l’information requise (selon la forme requise) concernant son volume d’affaire annuel généré dans les Lieux loués.

1. **GARANTIE**

Le Locataire devra fournir une garantie de paiement du loyer de base équivalent une période d’un an (12 mois), via une lettre de crédit bancaire. Advenant défaut du Locateur d’opérer, de payer son loyer ou de respecter les engagements qui lui incomberont aux termes du Bail, le Bailleur pourra se prévaloir de cette garantie de paiement.

1. **USAGE DES LIEUX LOUÉS**
   1. L’usage des Lieux loués doit exclusivement consister en l’exploitation d’un commerce de restauration.
   2. Le Locataire s’engage envers le Bailleur à opérer de façon continue les lieux loués en y maintenant un service de restauration en tout temps tout au long du Terme du Bail, suivant l’horaire à être convenu entre les parties. Le Locataire ne peut en aucun cas abandonner les Lieux loués, les laisser inoccupés ou cesser de les opérer adéquatement. Dans l’hypothèse où des travaux de rénovation ou de réparation étaient requis dans les Lieux loués, le Locataire pourrait être autorisé à suspendre temporairement leur exploitation pour un période raisonnable, sur approbation préalable écrite du Bailleur.
2. **RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES**
   1. Responsabilité

Le Locataire s’engage à réparer à ses frais tout dommage causé par lui, sa clientèle ou les personnes dont il est légalement responsable dans le cadre de l’usage des Lieux loués, et ce, dans un délai raisonnable de la survenance d’un tel dommage. Le Bailleur se réserve le droit de le faire à sa place en cas d’urgence seulement. Le cas échéant, les coûts raisonnables des travaux seront à la charge du Locataire.

* 1. Assurance

Le Locataire est tenu de maintenir une assurance dommages couvrant la valeur de l’ensemble des améliorations locatives auxquelles il aura procédé, ainsi qu’une assurance responsabilité d’une couverture d’au moins deux millions de dollars (2 000 000,00 $) pendant tout le Terme du Bail.

La police à être souscrite devra spécifier que le Bailleur est un assuré additionnel et qu’elle ne peut être résiliée sans préavis de 30 jours ne soit préalablement donné au Bailleur.

Si le Locataire fait défaut de souscrire à une telle police, le Bailleur se réserve le droit de le faire à sa place. Le cas échéant, la prime d’assurance ainsi souscrite fera l’objet d’un loyer additionnel.

1. **RESPECT DES LOIS**

Le Locataire s’engage à respecter toutes les lois applicables en regard de l’usage de Lieux loués, dont notamment mais non limitativement la *Loi sur la santé publique du Nouveau-Brunswick* (L.N.-B., 1998, ch. P-22.4), ainsi que toute législation applicable.

1. **GESTION DES DÉCHETS**

Le Locataire sera responsable de la gestion des déchets générés par les Lieux loués.

1. **TRAVAUX DU BAILLEUR**

Les travaux du Bailleur sont décrits à **l’Annexe E** jointe à la présente et ils seront effectués entièrement aux frais du Bailleur.

1. **PRISE DE POSSESSION ET TRAVAUX DU BAILLEUR**

Les Lieux loués, dans un état permettant au Locataire d’exécuter les travaux du Locataire librement, seront livrés au Locataire par le Bailleur le ou vers le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (la « **Date de prise de possession** »).

1. **FIN DES TRAVAUX DU BAILLEUR**

Les autres Travaux du Bailleur seront substantiellement complétés, de façon à ce que l’Immeuble soit prêt aux fins auxquelles il est destiné, au plus tard dix (10) jours avant la date de début du terme initial.

**20. TRAVAUX DU LOCATAIRE**

Les travaux d’aménagement des Lieux loués se feront entièrement aux frais du Locataire. Le Locataire est responsable de l’exécution des travaux d’aménagement des Lieux loués et s’engage à tenir le Bailleur quitte et indemne de toute réclamation qui pourrait découler de ceux-ci, ce qui implique notamment mais non limitativement qu’il s’engage à prendre fait et cause pour le Bailleur dans l’hypothèse d’une réclamation, ainsi que de faire radier à ses frais et sans délai toute hypothèque légale de la construction qui pourrait être inscrite à l’encontre de l’Immeuble suite à tels travaux.

**21. RÉPARATION ET ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS**

Le Locataire est tenu, à ses frais, de réparer, entretenir, décorer et conserver en bon état d’entretien, comme un propriétaire soigneux le ferait, les Lieux loués ainsi qu’en bon état d’entretien et de fonctionnement tous les équipements et accessoires installés pour l’usage exclusif des Lieux loués, qu’ils soient ou non installés dans ces Lieux loués, incluant les systèmes de chauffage, ventilation et climatisation (« CVC ») et appareils mécaniques, ainsi que toutes les améliorations qui y ont été faites ou qui pourraient l’être, sous réserve de l’usure normale. Malgré ce qui précède, le Locataire ne peut effectuer de réparations, de remplacements ou d’améliorations locatives aux Lieux loués ayant un effet sur la structure sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Bailleur et avoir soumis à cette dernière les plans pour approbation, lequel consentement ne sera pas retenu de façon déraisonnable.

Le Bailleur sera quant à lui responsable d’exécuter, avec diligence et à ses frais, tous les travaux de réparation et de remplacement reliés à la structure de l’Immeuble et du Terrain, incluant le remplacement des systèmes CVC et la membrane du toit, de même que tous travaux généralement considérés comme des dépenses en immobilisation selon les normes comptables généralement reconnues, lesdits frais encourus ne pouvant être réclamés au Locataire à quelque titre que ce soit.

**22. SERVICE A L’AUTO**

Le Locataire jouira d’un droit exclusif d’utilisation et d’exploitation du service à l’auto identifié à l’Annexe D, malgré le fait que celui-ci soit situé dans les Espaces communs extérieurs. Aucun loyer ne sera exigible à cet égard.

**23.** **AIRE DE LIVRAISON**

Le Bailleur déterminera un espace de stationnement des véhicules de livraison.

**24. STATIONNEMENT**

Le Locataire aura droit, en commun avec tous les autres locataires de l’Immeuble et ce, sans frais supplémentaire, au stationnement commun tel qu’indiqué sur le plan de site joint à la présente.

Le Bailleur mettra également à la disposition du Locataire trois (3) espaces de stationnement, réservés exclusivement aux clients du comptoir des commandes à emporter ou à ses voitures de livraison, le tout à proximité du comptoir des commandes à emporter.

**25. VÉRIFICATION DILIGENTE**

La présente offre de location est conditionnelle à une vérification diligente du Locataire construction, ainsi qu’à l’approbation du conseil d’administration du Locataire. Le Locataire aura une période de vérification diligente de trente (30) jours à compter de la date de signature de cette entente par les deux parties et de la réception du *Headlease.*

**26. REPRÉSENTATION GARANTIE DU BAILLEUR**

Le Bailleur fait les représentations et garanties suivantes, lesquelles seront reprises dans le Bail :

1. Le Bailleur est le locataire du Terrain en vertu d’un bail emphytéotique incluant la portion du Site où sera construit l’Immeuble, aux termes d’un titre bon et valable, libre de tout droit affectant défavorablement les Lieux loués et l’exploitation de ceux-ci conformément aux présentes, sous réserve des conditions relatives à la sous-location prévues au Headlease ;
2. L’utilisation ainsi que la construction des Lieux loués conformément aux présentes est conforme au zonage et à toute autre règlementation en vigueur pour les Lieux loués et le sera toujours au moment de la signature du Bail;
3. L’Immeuble et les Lieux loués seront, au moment de la Date de prise de possession de Lieux loués, conformes à l’ensemble des lois, règlements et normes en matière d’environnement de quelque nature que ce soit.

**27. SIGNATURE**

Le Bail sera signé dans les trente (30) jours suivant la levée des conditions de l’Offre de location dûment acceptée par le Bailleur. La présente offre de location tient lieu de Bail dans l’éventualité où les conditions y prévues sont levées.

Le Bail sera selon le modèle standard du Bailleur sous réserve seulement (i) des modifications nécessaires afin d’y intégrer les dispositions de la présente Offre de location, et (ii) des autres modifications raisonnablement demandées par le Bailleur et acceptées par le Locataire, agissant raisonnablement.

**28. CONFIDENTIALITÉ**

À compter de l’acceptation de cette Offre de location par le Bailleur, ce dernier s’engage à ne pas solliciter, discuter et accepter d’autres propositions de concurrents du locataire. De plus, il s’engage à garder confidentiel le contenu des présentes ainsi que toutes discussions passés, présentes ou futures concernant les présentes.

**29. CESSION**

Le Locataire ne pourra pas céder la présente offre de location sans préalablement obtenir l’autorisation écrite du Bailleur. Dans l’éventualité où le Bailleur n’accorde pas une telle autorisation, le Locataire aura le droit de mettre fin à l’offre de location, sans autre recours par le Bailleur contre le Locataire. Par cette cession, le Locataire sera entièrement déchargé de toute obligation envers le Bailleur en vertu des présentes ou de la loi.

**LOCATAIRE**

(Nom)

Signée à , ce .

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Par :

**BAILLEUR**

(Nom)

Signée et acceptée à , le .

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Par :

**ANNEXE A - PLAN DU SITE**

**ANNEXE B – PLANS DE L’IMMEUBLE**

**ANNEXE C – PLAN DES LIEUX LOUÉS**

**ANNEXE D – PLAN DES ESPACES COMMUNS**

**ANNEXE E - TRAVAUX DU BAILLEUR**

**ANNEXE F – PLAN D’AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR**