3 - Bail commercial (exemple 3)

**Formule A19**

**Bail**

*Loi sur les formules types de transferts du droit de propriété*, L.N.-B. 1980, chap. S-12.2, art. 2

Les parties au présent bail sont :

[*Nom de la société*], corps constitué, ayant son siège social à [*municipalité*], dans le comté de [*comté*] et province du Nouveau-Brunswick, le « bailleur »,

- et -

[*Nom*], de [*municipalité*], dans le comté de [*comté*] et province du Nouveau-Brunswick, faisant affaire sous l’appellation commerciale de [*nom*], le « locataire ».

Les *énoncés, affidavits, déclarations statutaires ou autres documents* qui constituent l’annexe « D » ci-jointe font partie intégrante du présent bail.

Le bailleur donne à bail au locataire les lieux décrits à l’annexe « A » ci-jointe, aux conditions suivantes :

Durée : [*nombre*] années

Date d’entrée en vigueur : [*date*]

Date d’expiration : [*date*]

Loyer : [*montant*] $ par année

Loyer supplémentaire : tel que stipulé à l’annexe « D »

Paiements : [*montant*] $ par mois

Date des paiements : le 1er jour de chaque mois

Lieu des paiements : [*adresse*]

Le présente bail contient les engagements et conditions qui figurent:

 a) dans le *Règlement sur les baux - Loi sur les formules types de transfert du droit*

 *de propriété*, et aux annexes « B » et « C » ci-jointe;

 b) à l’annexe « D » ci-jointe.

Fait le [*date*].

|  |  |
| --- | --- |
| Signé, scellé et remisen présence de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[*Témoin*] | ) [*Bailleur*]))) Par\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*]))) Par\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Nom*] |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[*Témoin*] | ))))\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) [*Locataire*] |

**Annexe « A »**

En contrepartie du paiement du loyer et du respect par le locataire de ses engagements, le bailleur donne à bail au locataire, pour la période et aux conditions ci-après stipulées, les lieux loués situés dans le mail [*mail*] sis au [*adresse*], au Nouveau-Brunswick, et indiqués en rouge sur le plan à l’annexe « D-2 » du présent bail. Lesdits lieux loués ont une superficie de [*nombre*] mètres carrés.

**Annexe « B »**

 **Première colonne Deuxième colonne**

|  |  |
| --- | --- |
| a. donne à bail | a. en contrepartie des loyers, engagements et ententes contenus ci-après, loue et donne à bail effectivement, pour posséder et détenir pendant la durée du présent bail, |
| b. parcelle | b. tout ce lot, toute cette partie ou toute cette parcelle de bienfonds et les lieux |

**Annexe « C »**

[à déterminer]

**Annexe « D »**

Table des matières

**Articles** **Clauses**

1- Définition 1.01

2- Durée et entrée en vigueur

 Durée 2.01

3- Loyer

 Loyer 3.01

4- Taxes

 Taxes professionnelles 4.01

5- Chauffage et climatisation

 Responsabilités du bailleur 5.01

6- Assurance

 Assurances contre le bris des glaces et

 assurance contre la responsabilité civile 6.01

 Primes touchées par l’utilisation

 du locataire 6.02

 Conformité aux polices d’assurance 6.03

7- Services publics

 Approvisionnement électrique 7.01

8- Association de commerçants

 Association de commerçants 8.01

9- Entretien et réparations

 Réparations structurales 9.01

 Réparations intérieures 9.02

 Accès aux lieux loués 9.03

 Obstruction et interruption

 temporaires des services 9.04

 Droit d’examiner les lieux loués 9.05

 Droit d’expansion 9.06

10- Dommages ou destruction

 Option de résiliation 10.01

 Réparations du bailleur 10.02

 Modifications lors d’une reconstruction 10.03

11- Parcs de stationnement

 Utilisation des parcs de stationnement 11.01

 Expéditions, livraisons et stationnement 11.02

 Voies de service 11.03

12- Utilisation des lieux loués

 Utilisation des zones communes 12.01

 Ouverture et conduite du commerce 12.02

 Augmentation des coûts 12.03

 Commerces prohibés 12.04

 Encans 12.05

13- Règlement

 Règlement 13.01

14- Recours du bailleur en cas d’inexécution des obligations du locataire

15- Insolvabilité du locataire

16- Divers

 Engagement du locataire 16.01

 Intérêts sur les arrérages 16.02

 Jouissance paisible 16.03

 Absence de renonciation 16.04

 Indemnisation du bailleur 16.05

 Entreprise commune exclue 16.06

 Cession par le locataire 16.07

 Cession par le bailleur 16.08

 Occupation des lieux loués après

 l’expiration du bail 16.09

 Remise des lieux loués en bon état 16.10

 Expropriation 16.11

 Subordination 16.12

 Droit de faire visiter les lieux 16.13

 Opération du mail 16.14

 Avis 16.15

 Interprétation 16.16

 Délais et intégralité de la convention 16.17

 Taxe de vente harmonisée 16.18

 Relocalisation des lieux loués 16.19

 Enseigne 16.20

 Responsabilité du bailleur relativement

 à l’aménagement des lieux loués 16.21

 Responsabilité du locataire relativement

 à l’aménagement des lieux loués 16.22

Annexe « D-1 » Description du bien-fonds

Annexe « D-2 » Plan des lieux loués

Annexe « D-3 » Règlements

***Article 1***

**Définitions**

 Dans le présent bail, à moins que le contexte n’exige une interprétation différente, les parties conviennent des définitions suivantes :

a) « bailleur » désigne [*nom de la société*], un corps constitué qui existe en vertu des lois de la province du Nouveau-Brunswick.

b) « locataire » désigne [*nom*] faisant affaire sous l’appellation commerciale de [*nom*].

c) « complexe » désigne [*nom*] situé à [*endroit*], qui comprend un mail, une tour à bureaux et des parcs de stationnement adjacents, construit sur les terrains décrits à l’annexe D-1 jointe aux présentes.

d) « centre commercial » ou « mail » désigne l’espace total du rez-de-chaussée du bâtiment du complexe.

e) « lieux loués » désigne les lieux loués qui font partie du centre commercial et désigne le local occupé par le locataire, soit la superficie dont les limites sont spécifiées en rouge sur le plan joint aux présentes comme annexe D-2.

f) « parties communes » désigne les installations désignées de temps en temps par le bailleur pour l’usage commun, et notamment les parcs de stationnement, les voies de circulation, les aires publiques, les trottoirs, les toilettes, les pelouses et les autres espaces verts, les mails et les aires de chargement, soit la superficie dont les limites sont spécifiées en vert sur le plan joint aux présentes comme annexe D-2.

g) « année financière » ou « exercice financier » désigne, à moins d’intention contraire exprimée, la période comptable adoptée par le bailleur pour les exercices financiers du complexe.

h) « superficie locative totale » désigne la surface du plancher à partir de la paroi extérieure des murs extérieurs (sauf lorsqu’il s’agit d’un mur qui sépare l’espace occupé par deux occupants distincts ou plus, le centre du mur est utilisé au lieu de sa paroi extérieure) de tous les planchers, trottoirs et sous-espaces, ou des parties de ceux-ci. Tout espace occupé par des colonnes, des escaliers, des ascenseurs, des escaliers roulants ou d’autres constructions ou équipements intérieurs n’est pas soustrait par le bailleur du calcul de la superficie locative totale.

***Article 2***

**Durée et entrée en vigueur**

***Durée***

2.01 Le locataire pourra occuper les lieux loués pendant une période d’un an à compter du [*date*].

***Article 3***

**Loyer**

***Loyer***

3.01 Le locataire paie au bailleur, au cours de la durée du présent bail, sans retenue, compensation ni diminution, sauf stipulation contraire contenue dans le présent bail, un loyer annuel de [*montant*] $ payable d’avance par versements mensuels égaux de [*montant*] $. Le premier versement mensuel sera payable le premier jour du bail et, par la suite, le premier jour de chaque mois civil pour toute la durée du bail.

***Article 4***

**Taxes**

***Taxes professionnelles***

4.01 Le locataire s’engage à payer dès leur exigibilité toutes les taxes et cotisations ainsi que tous les frais et droits exigibles relativement au commerce, aux revenus ou aux biens du locataire ou à toute activité exercée par lui dans les lieux loués ou y afférents; le locataire s’engage à rembourser au bailleur sur demande les taxes similaires qui pourraient être imposées et payables ou payées par le bailleur.

***Article 5***

**Chauffage et climatisation**

***Responsabilités du bailleur***

5.01 Le bailleur s’engage à fournir un système de chauffage et de climatisation de capacité suffisante pour chauffer, climatiser et aérer les parties communes à une température raisonnable durant les heures régulières; si le système devient incapable de chauffer, de climatiser et d’aérer les parties communes, ou est endommagé ou détruit, le bailleur disposera d’un délai raisonnable pour réparer ou remplacer le système et il ne sera pas tenu pour responsable, en aucune circonstance, des dommages directs ou indirects, et/ou, en conséquence de ces dommages, de l’inconfort ou de maladies attribuables au manque de chauffage, de climatisation ou de ventilation. Le bailleur n’a aucune obligation et/ou n’encourt aucune responsabilité s’il ne peut fournir le chauffage, la climatisation et la ventilation pour raison de grève ou pour toute raison qui échappe à son contrôle.

***Article 6***

**Assurance**

***Assurance contre le bris des glaces et assurance contre la responsabilité civile***

6.01 Le locataire doit, à ses frais et dépens, garder en vigueur durant la période de son bail :

a) une assurance contre la responsabilité civile et une assurance contre les dommages causés aux biens relativement au commerce mené sur les lieux loués ou à partir de ceux-ci, d’un montant d’au moins [*montant*] $, couvrant les lésions corporelles, le décès ou les pertes subies par une ou plusieurs personnes, par suite de ces événements ou d’autres, et toute autre couverture que le bailleur pourrait exiger selon les besoins.

b) une assurance contre le bris des glaces d’un montant suffisant pour remplacer toute glace comprise dans les lieux loués ainsi que dans les portes et fenêtres. Toutefois, si le locataire n’est pas protégé par une telle assurance, il devra, à ses frais, assumer tous les frais de remplacement.

c) une assurance contre les dommages causés aux biens d’un montant suffisant pour garantir le coût de remplacement de l’inventaire, du stock et des marchandises du locataire, du travail, de l’ameublement et des installations du locataire et de toutes les transformations, les décorations, les adjonctions ou les améliorations effectuées par le locataire dans les lieux loués; des assurances contre de tels périls et de tels montants normalement prévus en pareilles circonstances par des locataires preneurs de baux semblables comprenant, mais sans y limiter, l’assurance contre le feu et le vol ou une assurance de tout autre montant ou contre tout autre risque que le bailleur pourrait exiger selon les besoins.

d) une assurance contre le manquement du locataire à ses obligations légales à l’égard des lieux loués d’un montant d’au moins [*nombre*] fois le minimum du loyer prévu à la disposition 3.01 des présentes, ou de tout autre montant que le bailleur pourrait exiger selon les besoins.

Toute assurance doit exclure tout droit de subrogation contre le bailleur, ou le bailleur en tant que personne assurée, et doit être souscrite auprès d’assureurs agrées aux conditions que le bailleur juge satisfaisantes. Advenant une modification ou une annulation, il doit être expressément stipulé dans la police d’assurance que l’assureur doit en avertir le bailleur par écrit au moins [*nombre*] jours à l’avance.

Le locataire doit sans délai faire parvenir au bailleur copie des polices d’assurances ou autrement attester l’existence des polices ou leur renouvellement.

Si le locataire omet de souscrire les assurances requises ou d’en produire une preuve satisfaisante, le bailleur peut souscrire ces assurances à son profit et à celui du locataire pour une période d’au plus [*nombre*] années et recouvrer du locataire la prime payée à titre de loyer additionnel.

***Primes touchées par l’utilisation du locataire***

6.02 Le locataire ne doit pas garder dans les lieux loués des marchandises ou des objets, ni faire, ni omettre de faire, ni permettre qu’un acte soit fait ou omis dans les lieux loués qui auraient pour effet d’augmenter la prime de la police d’assurance ou d’y porter atteinte ou d’annuler toute police d’assurance souscrite par le bailleur sur le mail ou d’autres lieux y afférents. Si les primes d’assurance sont augmentées du fait des actions susmentionnées, le locataire paiera au bailleur, à titre de loyer additionnel, l’équivalent des augmentations. Si un avis d’annulation d’une police couvrant le complexe est donné au bailleur ou si une police couvrant le complexe est annulée ou n’est pas renouvelée du fait de l’utilisation par le locataire des lieux loués, le locataire remédiera, ou rectifiera immédiatement une telle utilisation dès réception d’un avis écrit du bailleur. Si le locataire omet d’effectuer les rectifications demandées, le bailleur peut, par avis écrit au locataire, mettre fin au présent bail, et le loyer et autres paiements sont payables jusqu’au jour de la résiliation du bail et le bailleur peut prendre immédiatement possession des lieux loués.

***Conformité aux polices d’assurance***

6.03 Si le locataire veut installer du matériel électrique ou d’autres pièces d’équipement qui peuvent surcharger les circuits électriques ou d’autres systèmes dans les lieux loués, il doit, à ses propres frais, faire les modifications nécessaires pour se conformer aux conditions justes et raisonnables imposées par les assureurs et les autorités compétentes; le locataire ne peut toutefois faire aucune modification sans l’approbation par le bailleur de ses plans et devis.

***Article 7***

**Services publics**

***Approvisionnement électrique***

7.01 Le locataire s’engage à n’utiliser que l’électricité comme source d’approvisionnement de chauffage, d’éclairage ou autres, à moins d’obtenir au préalable le consentement écrit du bailleur.

***Article 8***

**Association de commerçants**

***Association de commerçants***

8.01 a) Le bailleur consent à organiser une association de commerçants ayant comme objet, entre autres, de promouvoir les intérêts commerciaux du mail dans son ensemble en favorisant la publicité, les ventes spéciales et les événements spéciaux, tous destinés à bénéficier aux locataires et à l’établissement en général.

 b) L’adhésion à l’association de commerçants doit être limitée au bailleur et à tous les locataires du mail. Exception faite des cas cités ci-dessous, tous les locataires sont tenus de fournir une contribution à l’association de commerçants pour la durée de leur bail et selon les modalités suivantes :

 i) Les locataires d’espace à bureau, les médecins et les institutions financières louant des espaces dans le mail ne sont pas tenus de se joindre à l’association de commerçants. Ces locataires, qu’ils soient membres de l’association de commerçants ou non sont tenus de contribuer à cette dernière un minimum de [*pourcentage*] % par année de leur loyer minimum selon la clause 3 de leur bail.

 ii) Tout autre locataire est tenu de contribuer un maximum de [*pourcentage*] % par année de son loyer minimum et de son loyer à pourcentage.

 iii) Le bailleur devra contribuer au budget annuel de l’association un montant équivalant à [*pourcentage*] % du total des montants touchés de toutes autres sources que celles reliées à son rôle de bailleur.

 c) Le locataire est tenu de se joindre à l’association de commerçants et de payer au bailleur un montant annuel et, conformément à la présente clause, un montant maximum équivalant à [*pourcentage*] % par année de son loyer selon la clause 3 du présent bail. L’acquittement de cette cotisation se fera mensuellement, à l’avance, pendant la durée du bail, le premier paiement étant payable le premier jour du bail.

 d) Le locataire s’engage et consent à participer à un minimum de [*nombre*] activités et présentations annuelles de l’association de commerçants.

 e) Le bailleur consent à demander dans le bail ou dans un autre document que tous les locataires, sauf les exceptions susmentionnées, adhèrent à l’association de commerçants et, par le fait même, paient les cotisations. Le bailleur consent de plus à formuler les statuts et règlements de l’association de commerçants afin de donner une ligne directrice pour le bon fonctionnement de l’association. Si le bailleur l’exige, le locataire est tenu de se joindre aux autres locataires du mail dans les démarches pour l’éventuelle incorporation d’une telle association.

 f) L’importance de la contribution de chaque membre à l’association de commerçants doit servir de ligne directrice dans la procédure de vote. Chaque membre aura droit à un vote et à un vote additionnel pour chaque contribution à l’association de commerçants de [*montant*] $ qui excède le montant de [*montant*] $ par année. Pour sa contribution, le bailleur aura [*pourcentage*] % du total des votes de l’association et aura un représentant au conseil d’administration de l’association de commerçants.

 g) Il est expressément convenu qu’aucune disposition des statuts et règlements de l’association de commerçants ne doit contredire une clause du présent bail, ni ne doit porter atteinte, en aucune façon, aux droits du bailleur. Le locataire consent à ne pas être lié par aucune règle, aucun statut ni aucun règlement d’une telle association de commerçants si ces dispositions sont contradictoires aux clauses du bail ou si, dans l’opinion écrite du bailleur, elles ne sont pas dans l’intérêt des locataires du mail.

 h) Les contributions de base mentionnées dans les présentes seront considérées comme des contributions minimales de la part de chaque locataire à l’association de commerçants. L’association de commerçants pourra, nonobstant les dispositions du présent bail, solliciter des fonds supplémentaires spéciaux de ses membres pourvu que la contribution du bailleur soit limitée telle qu’il est prévu ci-dessus.

 i) Lorsqu’une telle contribution est un loyer à pourcentage, il est convenu que l’état des revenus et dépenses de l’association sera toujours présenté de façon à éviter la divulgation de la contribution des locataires.

***Article 9***

**Entretien et réparations**

***Réparations structurales***

9.01 Le propriétaire s’engage à entretenir toute partie de la structure (y compris les fondations, les murs extérieurs et le toit), les gouttières, les tuyaux de descente du centre commercial et les parties communes, à maintenir en bon état les parties communes et à assurer le bon fonctionnement de la plomberie, du chauffage et du système électrique qui ne se trouvent pas dans les lieux loués ou dans ceux des autres locataires ou occupants ou qui ont été installés ou fournis par ces derniers ou par un service public ou un autre fournisseur.

***Réparations intérieures***

9.02 Le locataire s’engage à faire l’entretien des lieux loués, des objets fixés à demeure, de la devanture du magasin et des enseignes ainsi que du matériel de chauffage, de l’éclairage, de la climatisation et de la plomberie des lieux loués; à veiller à ne jamais surcharger les installations électriques ni excéder la capacité de la plomberie.

***Accès aux lieux loués***

9.03 Le bailleur se réserve le droit, à lui-même et à tous ceux qu’il autorise, de poser, d’utiliser et d’entretenir le système électrique, la plomberie et tous les autres appareils servant à distribuer les services dans les lieux loués, et le bailleur et tous ceux qu’il autorise ont le droit d’entrer dans les lieux loués à toute heure raisonnable pour y faire des travaux d’entretien et des réparations; pareille entrée ne constitue pas une atteinte au droit de possession conféré au locataire par le présent bail.

***Obstruction et interruption temporaires des services***

9.04 Le bailleur se réserve le droit, lorsque cela est rendu nécessaire par un accident ou une autre cause ou pour effectuer des réparations, des transformations ou des améliorations aux lieux loués ou à d’autres parties du centre commercial, d’obstruer temporairement certaines parties communes et d’interrompre ou de suspendre jusqu’à la fin des travaux la fourniture de services, notamment l’eau, l’électricité et le chauffage ou autres services. Pareille obstruction, interruption ou suspension ne donne lieu à aucune diminution de loyer, à condition que les travaux soient exécutés avec diligence.

***Droit d’examiner les lieux loués***

9.05 Le bailleur se réserve le droit, à lui-même et à tous ceux qu’il autorise, d’entrer dans les lieux loués à toute heure raisonnable pour en examiner l’état et l’utilisation qui en est faite et pour faire les réparations, les transformations, les améliorations et les ajouts qu’il juge nécessaires ou convenables; le bailleur ou ses mandataires peuvent apporter dans les lieux loués tous les matériaux requis à ces fins sans que ces actes soient assimilés à une éviction du locataire de la totalité ou d’une partie des lieux loués. Pareils travaux ne donnent lieu à aucune diminution de loyer, même si le commerce du locataire en souffre pendant leur exécution. Le bailleur n’est pas responsable du dérangement ni des inconvénients causés au commerce du locataire par ces travaux, à condition qu’ils soient menés avec diligence.

***Droit d’expansion***

9.06 Le bailleur se réserve le droit de construire ou de faire construire au complexe d’autres bâtiments, et des ajouts au bâtiment existant, dans l’avenir, et il ne sera pas responsable du dérangement ni des inconvénients causés au locataire par ces travaux, à condition qu’ils soient menés avec diligence.

***Article 10***

**Dommages ou destruction**

***Option de résiliation***

10.01 Si un incendie ou un autre sinistre cause des dommages ou détruit toute partie du mail, le bailleur peut résilier le présent bail moyennant un avis écrit de [*nombre*] jours donné au locataire et le locataire remet immédiatement les lieux loués au bailleur; le loyer sera payable jusqu’à la date du sinistre si les lieux loués ont été endommagés ou détruits au point de les rendre complètement impropres à l’usage auquel ils étaient destinés, ou à la date de résiliation si les lieux loués n’ont pas été ainsi endommagés ou détruits.

***Réparations effectuées par le bailleur***

10.02 Si le mail ou les lieux loués sont endommagés ou détruits par un incendie ou un autre sinistre et si aucun avis de résiliation n’a été donné conformément au présent bail, le bailleur doit réparer les lieux loués (à l’exclusion des objets fixés à demeure par le locataire) avec toute la diligence possible et (i) si l’étendue des dommages rend impossible l’occupation des lieux loués, le locataire n’est pas tenu de payer le loyer de la date du sinistre à la date de la fin des travaux entrepris par le bailleur; (ii) si le locataire peut occuper une partie des lieux endommagés, le loyer sera diminué selon le rapport de la partie des lieux loués que le locataire ne peut utiliser à l’ensemble des lieux loués, de la date du sinistre à la date de la fin des travaux; et (iii) le loyer est de nouveau payable à compter de la date de la fin des travaux et le locataire installera, à ses frais et avec diligence raisonnable, les objets fixés à demeure nécessaires pour la réouverture du commerce.

***Modifications lors d’une reconstruction***

10.03 Si le mail est détruit ou endommagé et doit être reconstruit par le bailleur en vertu de la présente clause, le bailleur se réserve le droit de reconstruire selon de nouveaux plans à condition que la superficie du mail ne soit pas substantiellement inférieure à la superficie existante immédiatement avant le sinistre.

***Article 11***

**Parcs de stationnement**

***Utilisation des parcs de stationnement***

11.01 Le bailleur s’engage à accorder, aux clients et aux invités du locataire, le droit d’utilisation et de jouissance des parcs de stationnement aux mêmes modalités et conditions que le grand public et les autres usagers, au prix de location et autres frais pouvant être fixés par le bailleur de temps en temps.

***Expéditions, livraisons et stationnement***

11.02 a) Pour recevoir, expédier ou livrer des fournitures, marchandises et autres objets, ou pour en prendre livraison, le locataire et ses fournisseurs doivent se servir des installations et services prévus à ces fins; cette restriction ne s’applique toutefois pas aux clients de détail du locataire. Le locataire ne doit pas garer ses camions ou autres véhicules de livraison ni permettre à ses fournisseurs ou aux livreurs qui ont accès aux lieux loués de se garer dans les espaces réservés aux fins de livraison et d’expédition autres que les espaces spécifiquement désignés par le bailleur.

 b) Le locataire ne doit pas stationner ni permettre à ses employés de stationner de véhicule dans les parcs de stationnement des clients excepté aux endroits qui ont été désignés à cette fin par le bailleur. Le locataire prendra les mesures nécessaires pour faire respecter la présente clause.

 c) Le bailleur peut prendre les mesures raisonnablement nécessaires pour s’assurer que les personnes non autorisées ne se servent pas du parc de stationnement pour garer leur véhicule. Le locataire (sauf s’il agit avec tous les autres locataires du mail et avec le consentement du bailleur) ne doit en aucune manière indemniser ses clients de leurs frais ni leur accorder, directement ou indirectement, un remboursement total ou partiel; il ne peut non plus conclure d’arrangement permettant à ses clients ou à d’autres personnes de stationner gratuitement ou à tarif réduit.

***Voies de service***

11.03 Le locataire ne doit pas permettre à ses camions ou autres véhicules de livraison, ni permettre à ses fournisseurs ou livreurs de traverser les parcs de stationnement à des endroits autres que ceux désignés par le bailleur à cet effet.

***Article 12***

**Utilisation des lieux loués**

***Utilisation des parties communes***

12.01 a) Sous réserve des dispositions contenues aux présentes, le bailleur accorde au locataire, pour son bénéfice et celui de ses clients, de ses invités, des personnes qu’il a autorisées, de ses employés et de toute autre personne ayant à traiter avec le locataire, le droit de se servir des parties communes du centre commercial en commun avec quiconque a le même droit.

 b) Le droit d’utilisation des diverses parties communes est limité à l’utilisation destinée et appropriée de ladite superficie commune et est sujet aux statuts et règlements adoptés ou pouvant être adoptés conformément aux dispositions du présent bail. Le bailleur peut, si besoin est, obstruer temporairement ou fermer toute partie commune ou une partie de celle-ci dans le but d’effectuer des travaux d’entretien ou de réparation ou encore d’empêcher l’acquisition de droits de passage ou de servitudes publiques ou privées, et une telle obstruction ou fermeture sera présumée ne pas interférer avec le droit d’utilisation du locataire.

***Ouverture et exploitation du commerce***

12.02 Le locataire doit procéder à l’ouverture de son commerce dans les lieux loués avec promptitude et assiduité à ou avant l’expiration de la période de loyer gratuit accordée pour la réalisation des travaux du locataire et, par après, durant toute la période de son bail, le locataire renouvellera et remplacera ses objets dans les lieux loués de façon à ce que les lieux loués soient convenables pour l’exploitation du commerce du locataire sauf pour contingentements.

Le locataire doit gérer son commerce dans les lieux loués de façon honorable et en conformité avec les dispositions du présent bail et il s’engage à garder son commerce ouvert pendant les heures d’ouverture établies pour l’ensemble du mail par le bailleur. Si le locataire est un marchand, il doit maintenir dans les lieux loués un personnel adéquat et un stock de marchandises complet afin qu’un montant maximal de ventes brutes y soit produit. Cependant, le locataire n’est pas contraint de garder son commerce ouvert pendant les jours et/ou les heures prohibés par la loi pour l’exploitation d’un commerce. Le locataire doit garder les vitrines et les enseignes des lieux loués illuminées en tout temps pendant les heures d’ouverture du mail.

***Augmentation des coûts***

12.03 Si les heures d’ouverture du locataire dépassent les heures d’ouverture du centre commercial, le locataire paiera au bailleur les coûts additionnels supportés relativement aux parties communes en vertu de l’article 5, ainsi que les coûts additionnels de chauffage, de ventilation et de climatisation supportés par le bailleur. Si d’autres locataires maintiennent leur commerce ouvert durant la même période que le locataire, les coûts additionnels seront répartis entre ceux-ci et le locataire, au prorata, selon la superficie de plancher occupée.

***Commerces prohibés***

12.04 a) Les lieux loués ne seront utilisés qu’aux fins suivantes : [*type de commerce*]. Le locataire pourra aussi faire la vente, dans son local, de [*type d’objet*]. Toutefois, l’inventaire de vêtements exposés dans les lieux loués ne peut constituer plus de [*pourcentage*] % de la superficie totale des lieux loués.

 b) Le locataire ne peut faire, omettre de faire ou permettre de faire, dans les lieux loués, ce qui peut constituer ou provoquer une nuisance ou des désagréments.

 c) L’exploitation des commerces suivants est prohibée dans les lieux loués :

 i) un commerce de vente d’articles usagés autres que des disques et des cassettes échangés dans le cadre de l’exploitation du commerce du locataire, un surplus d’armée, un commerce de vente d’articles récupérés ou d’articles endommagés suite à un accident;

 ii) un encan;

 iii) un établissement de prêt sur gage;

 iv) tout autre commerce dont la marchandise, les techniques de vente ou l’établissement des prix auraient pour effet de nuire à la réputation du centre commercial;

 v) un restaurant ou un casse-croûte; le locataire ne peut non plus faire aucune cuisson ni friture d’aliments sur place;

 vi) une banque, une compagnie de fiducie, une société de financement ou un établissement de prêt, ou toute corporation ou tout établissement engagé dans le commerce de prêter de l’argent ou d’accepter de l’argent en dépôt, ou tout commerce de nature semblable à l’exception des marchands qui, dans le cours de leurs affaires, reçoivent de l’argent en dépôt pour des marchandises à être livrées immédiatement ou plus tard;

 vii) une pharmacie ou un point de vente de produits pharmaceutiques sur ordonnance;

 viii) une maison de vente par correspondance;

 ix) une bijouterie ou une boutique d’accessoires de fantaisie;

 x) un dépanneur;

 xi) une boutique de chaussures.

d) Le locataire ne gardera dans les lieux loués que les objets et marchandises offerts en vente par le locataire dans les lieux loués et le locataire n’utilisera à des fins d’administration que les espaces dans les lieux loués pouvant raisonnablement être requis par le locataire pour la gestion de son commerce.

***Encans***

12.05 Aucune vente à l’enchère, aucun solde à la suite d’un incendie, d’une vente en vrac ni aucun solde à la suite d’une faillite ne peuvent être faits sur les lieux sans l’autorisation préalable écrite du bailleur, ni aucun solde spécial, sauf les soldes qui s’inscrivent dans le cours normal des affaires du locataire avec ses clients habituels.

***Article 13***

**Règlements**

13.01 Le locataire devra observer et faire observer par ses employés, ses préposés, ses mandataires et ses permissionnaires, les règlements qui sont établis à l’annexe C-3 et qui font partie du présent bail.

***Article 14***

**Recours du bailleur en cas d’inexécution des obligations du locataire**

a) Il est entendu que le bailleur peut résilier le présent bail et reprendre possession des lieux loués en cas de non-paiement du loyer ou d’inexécution des engagements par le locataire (même si aucune demande formelle n’a été faite) sous réserve des dispositions du bail.

b) Si le locataire néglige de faire un versement de loyer ou s’il néglige d’exécuter un engagement, une condition ou une convention prévus aux présentes, le bailleur peut, moyennant un avis au locataire, choisir de résilier le présent bail et reprendre possession des lieux loués, et le locataire perd tous les droits que lui avait conférés le bail.

c) Si le locataire néglige d’exécuter un engagement du bail (sauf l’engagement de payer le loyer), le bailleur peut exécuter l’engagement au nom du locataire; à cette fin, il peut entrer dans les lieux loués et est dégagé de toute responsabilité relativement à toute perte ou à tout dommage causés aux biens ou au commerce du locataire. Si le bailleur est contraint ou choisit de payer tout montant d’argent ou de prendre toute action nécessitant le paiement de tout montant d’argent en raison de l’inexécution de ses obligations par le locataire, ou si le bailleur est contraint ou choisit de faire des débours, dont les honoraires d’avocat et les frais judiciaires, pour engager une poursuite ou une défense entraînée par l’inexécution des engagements du locataire, y compris toute action ou procédure prise contre le locataire, le locataire doit payer sur demande, à titre de loyer additionnel, toutes les dépenses justifiées engagées par le bailleur auxquelles s’ajoutent les intérêts et les dommages-intérêts.

d) S’il ne peut être remédié au défaut du locataire que par l’exécution de travaux ou la fourniture de matériaux et si l’on ne peut raisonnablement exiger que les travaux soient terminés ou que les matériaux soient fournis et utilisés dans un délai de [*nombre*] jours, pareil défaut est réputé ne pas subsister si le locataire se met promptement à l’oeuvre pour réparer le défaut et poursuit diligemment ses efforts en vue de terminer les travaux.

e) Si le locataire ne remédie pas au défaut conformément aux dispositions du présent bail ou s’il délaisse les lieux loués, ou encore si le présent bail est résilié, le bailleur peut reprendre possession des lieux et expulser ou en faire expulser le locataire ou tout autre occupant.

f) Si le bailleur reprend possession des lieux loués ou si le bail est résilié :

 i) le loyer devient immédiatement exigible. Il est payable jusqu’au jour de la reprise de possession ou jusqu’au jour de la résiliation, et le bailleur a le droit de recouvrer les dépenses justifiées engagées à cette fin selon les dispositions ci-après;

 ii) le bailleur peut, en son nom ou autrement, louer de nouveau les lieux loués ou une partie de ceux-ci pour une période plus longue ou plus courte que la durée qui aurait constitué le reste de la période du présent bail et le nouveau bail peut être assujetti à des concessions raisonnables;

 iii) si les lieux loués ou une partie de ceux-ci sont loués à nouveau, tel que susmentionné, le bailleur peut, en plus des autres recours qu’il peut exercer, obliger le locataire ou son représentant légal à lui payer, à titre de dommages-intérêts conventionnels en raison de l’inexécution de ses engagements, le premier de chaque mois à compter du mois qui suit la reprise de possession ou la résiliation du bail et jusqu’à l’expiration de la période qui aurait constitué le reste de la période du présent bail, la différence entre

 A) la somme du loyer mensuel payable par le locataire au cours de l’année civile qui a immédiatement précédé la reprise de possession ou la résiliation, et

 B) le montant net de tous les loyers tirés de la location des lieux loués pour chaque mois de la période qui aurait constitué le reste de la période de location;

 iv) le locataire doit payer au bailleur, sur demande de ce dernier, les dépenses justifiées qu’il a engagées pour louer de nouveau les lieux loués, y compris les honoraires d’avocat, les frais de justice et de courtage, ainsi que les coûts de remise en état et d’entretien des lieux loués.

g) Le fait que le bailleur ait exécuté les travaux de transformation ou de réparation qu’il a jugé souhaitables ou nécessaires avant de louer de nouveau les lieux loués ne dégage pas le locataire de son obligation à cet égard.

h) En cas d’inexécution ou de risque d’inexécution par le locataire de ses engagements, le bailleur peut se prévaloir de tous les recours permis par la loi et l’équité, y compris l’injonction, comme si le présent bail ne prévoyait pas la reprise de possession, les procédures sommaires ni d’autres recours; la mention expresse dans le présent bail de certains recours ne porte pas atteinte au droit du bailleur de se prévaloir de tous les recours permis par la loi et l’équité.

***Article 15***

**Insolvabilité du locataire**

a) Si, en tout temps avant l’entrée en vigueur du présent bail, le locataire fait une cession de ses biens pour le bénéfice de créanciers ou fait enregistrer une requête pour une réorganisation ou des arrangements ou qu’une demande est déposée contre le locataire pour sa faillite ou son insolvabilité ou qu’un séquestre ou fiduciaire est désigné à l’égard de tout ou partie des biens du locataire et que toute demande ou requête n’est pas écartée ou la désignation quittancée ou le syndic en faillite ou la fidéicommis abandonnée avant [*nombre*] jours suivant de telles demandes ou désignations, le bailleur sera en position de mettre fin au bail en dépit de tout paiement de loyer antérieur. En plus des autres droits et recours que lui accordent le présent bail ou toute loi ou règle de droit, le bailleur peut conserver (à titre de dommages-intérêts conventionnels) tout loyer, dépôt en garantie ou autre somme qu’il aura reçue du locataire ou de toute autre personne agissant pour lui.

b) Si le locataire fait une cession de ses biens au profit de ses créanciers ou s’il déclare faillite ou est mis en faillite, devient insolvable, se prévaut d’une loi en vigueur concernant les faillis ou les débiteurs insolvables, ou si une ordonnance de séquestre rendue contre le locataire peut entraîner la prise de possession ou l’occupation par un tiers des lieux loués ou d’une partie de ceux-ci et que cette ordonnance de saisie subsiste et demeure exécutoire [*nombre*] jours après qu’elle a été prononcée et sans qu’une caution ait été fournie, ou si le locataire tente de faire une vente en bloc ou de retirer des lieux loués l’ensemble de ses objets fixés à demeure, le bailleur peut choisir de résilier le bail, que la période du bail soit commencée ou que le loyer ait été payé d’avance ou non. Dans le cas où le bail est résilié en application de la présente clause, ni le locataire ni la personne qui lui est subrogée par l’effet de la loi ou par une ordonnance judiciaire n’a droit à la possession des lieux loués; les lieux loués doivent être remis sans délai au bailleur qui, en plus des autres droits et recours que lui accordent le présent bail ou toute loi ou règle de droit, peut conserver (à titre de dommages-intérêts conventionnels) tout loyer, dépôt en garantie ou autres sommes qu’il aura reçues du locataire ou de toute autre personne agissant pour lui.

c) En cas de résiliation du bail en application de la présente clause, le bailleur a le droit de recouvrer immédiatement du locataire, à titre de dommages-intérêts conventionnels :

 i) la somme du loyer annuel et de tout autre loyer additionnel payable en vertu des présentes.

 ii) la valeur locative totale des lieux loués au jour de la résiliation pour la période ou la portion de période non expirée, ces deux sommes étant réduites de [*pourcentage*] % par année jusqu’à la valeur actuelle.

Le présent article ne limite en rien le droit du bailleur d’obtenir, en tant que dommages-intérêts conventionnels supplémentaires dans le cas d’une faillite, d’une insolvabilité, d’un séquestre ou d’une réorganisation, un montant égal au maximum accordé par toute loi ou règle de droit prescrivant de telles mesures et étant en vigueur au moment où les dommages seront établis (y compris une réduction pour accélération du loyer pour une période de [*période*] suivant la faillite), que ce montant soit, tel que mentionné dans la phrase précédente, supérieur au montant de l’excédent, équivalent à lui ou moindre que lui.

d) Aux fins du calcul de la valeur locative des lieux loués pour l’application de la présente clause, le loyer provenant d’une nouvelle location, à condition que le bailleur y procède dans un intervalle de temps raisonnable après la résiliation du bail, est présumé représenter la valeur locative.

***Article 16***

**Divers**

***Engagement du locataire***

16.01 Le locataire s’engage envers le bailleur à lui payer tout le loyer aux époques prévues dans le bail et sans retenues sauf celles expressément stipulées. Le locataire convient de respecter et d’exécuter ses engagements contenus dans le présent bail, de n’entreprendre ou de ne permettre aucune action pouvant contrevenir aux dispositions du présent bail.

***Intérêts sur les arrérages***

16.02 Tous les arrérages de loyer ou autres montants dus au bailleur par le locataire porteront intérêt au taux annuel de [*pourcentage*] % à compter de la date d’échéance, et ce, jusqu’au paiement.

***Jouissance paisible***

16.03 Le bailleur s’engage à assurer au locataire la jouissance paisible des lieux loués.

***Absence de renonciation***

16.04 Le fait que le bailleur ait pardonné ou excusé la violation d’un engagement du locataire n’opère pas renonciation, par le bailleur, de ses droits en vertu du présent bail à l’égard de cet engagement ni d’aucun autre prévu par le présent bail.

***Indemnisation du bailleur***

16.05 a) Ni le bailleur ni ses mandataires ne sont responsables des pertes ou des dommages causés aux biens confiés à leurs employés ni de la perte de biens par le vol ou autrement. Tous les biens gardés ou entreposés dans les lieux loués le sont aux seuls risques du locataire.

 b) Ni le bailleur ni ses mandataires ne sont responsables des pertes, des dommages directs ou indirects ou des blessures causés notamment par la chute de plâtre, l’affaissement du bâtiment, la vapeur, l’électricité, l’eau, la pluie ou la neige qui pourraient couler de toute partie du mail, des tuyaux, des appareils ou de la plomberie (y compris l’installation d’un système d’extinction automatique d’incendie), l’humidité ou toutes autres causes. Ni le bailleur ni ses mandataires ne sont responsables des pertes ou dommages directs ou indirects causés par les actes ou les omissions des autres locataires ou occupants, leurs employés ou mandataires, ou de toute personne qui n’est pas l’employé ni le mandataire du bailleur. Le bailleur n’est pas responsable non plus des dommages directs ou indirects causés par les travaux de construction publics ou parapublics ou en toute circonstance.

 c) Le locataire est responsable du dommage qu’il a causé au bailleur dans les lieux loués ou dans les parties communes par son fait ou sa négligence; dans les mêmes circonstances, il est également responsable des actes de ses préposés, de ses employés, de ses mandataires, de ses invités et des autres personnes qu’il a autorisées sur les lieux. Le locataire est responsable des blessures subies par ses préposés, ses employés, ses clients, ses mandataires, ses invités et les autres personnes qu’il a autorisées sur les lieux, ainsi que des dommages causés à leurs biens.

***Entreprise commune exclue***

16.06 Les parties aux présentes rejettent toute intention de former en vertu du présent bail une entreprise commune ou une société, ou d’établir des rapports autres que ceux qui existent entre le bailleur et le locataire.

***Cession par le locataire***

16.07 a) Le locataire ne peut céder les lieux loués, en tout ou en partie, à un concessionnaire ou à un détenteur de permis sans obtenir le consentement écrit du bailleur qui peut le refuser sans motif raisonnable.

 b) Le locataire ne peut céder le présent bail, ni céder ou sous-louer les lieux loués, en tout ou en partie, sans le consentement écrit du bailleur qui peut le refuser sans motif raisonnable.

 c) Si le locataire est une corporation dotée d’un pouvoir légal d’émission d’actions ou une association ou une entreprise à propriétaire unique (propriété) dont l’intérêt et le contrôle peuvent être vendus ou abandonnés à une autre partie et si, à la suite d’une telle vente ou autre disposition de ces actions ou ces intérêts, le contrôle effectif du locataire était transféré des personnes qui détenaient le contrôle immédiatement avant toute vente ou disposition, alors toute vente ou disposition sera présumée être une cession ou une sous-location de l’intérêt du locataire sous ce bail et en vertu de la clause 16.07 b).

***Cession par le bailleur***

16.08 Dans le cas où le bailleur vend ou donne à bail le mail ou une partie de celui-ci où se trouvent les lieux loués, ou cède le présent bail ou une partie des droits y afférents, le bailleur est déchargé, sans convention écrite, de toute responsabilité à l’égard des engagements et des obligations que l’acheteur, le preneur ou le cessionnaire aura assumés. Sur demande du bailleur, le locataire doit déclarer ou certifier à tout créancier hypothécaire, acheteur, preneur ou cessionnaire, certain ou éventuel, la teneur et la validité du bail ainsi que la situation financière existant entre le bailleur et le locataire. Une cession du bail par le bailleur à un créancier hypothécaire ne libère pas, dans aucune circonstance, le bailleur de ses obligations et engagements contenus dans le présent bail.

***Occupation des lieux loués après l’expiration du bail***

16.09 L’occupation des lieux loués par le locataire après l’expiration du bail, sans opposition du bailleur ni convention écrite au contraire, constitue une location au mois à laquelle s’appliquent, avec les adaptations nécessaires, les stipulations du présent bail.

***Remise des lieux loués en bon état***

16.10 Le locataire s’engage à laisser les lieux loués en bon état, exception faite de l’usure normale et des dommages causés par le feu, la foudre et les tempêtes. Le locataire peut enlever ses objets fixés à demeure mais devra réparer tout dommage causé aux lieux loués par l’enlèvement de ces objets fixés à demeure. Il est entendu toutefois que les objets, les objets fixés à demeure et les ouvrages du locataire deviennent la propriété du bailleur à l’exception des lampes fixées à demeure, des enseignes, des séchoirs à cheveux, des fers à repasser, des pressoirs à vapeur, des fourneaux et de l’équipement semblable, à condition que ces objets puissent être enlevés sans causer de dommages aux lieux loués, des autres objets qui ne sont pas fixés à demeure et de tout autre objet que le bailleur peut désigner par écrit comme étant la propriété du locataire.

***Expropriation***

16.11 Si [*pourcentage*] % ou plus du terrain ou [*pourcentage*] % ou plus du plancher et du centre est exproprié, le bailleur pourra mettre fin au présent bail.

***Subordination du bail***

16.12 a) Le présent bail est subordonné aux hypothèques ou aux actes de fiducie qui grèvent ou grèveront la totalité ou une partie des lieux loués ou du complexe, que l’hypothèque ou l’acte de fiducie grève les lieux loués seulement ou grève également d’autres lieux dans le complexe. Le locataire s’engage, sur demande du bailleur, à reconnaître les droits d’un créancier hypothécaire ou d’un fiduciaire et à agir comme le locataire de ces derniers conformément aux dispositions du présent bail. Le présent bail est aussi assujetti et subordonné à tout renouvellement, changement, remplacement ou prolongement de l’hypothèque ou de l’acte de fiducie. Pour confirmer pareille subordination et reconnaissance, le locataire signe, dès que le bailleur lui en fait la demande, tout certificat, cession de rang ou acte de reconnaissance, ou tout autre instrument nécessaire pour lui donner effet. Toutefois, le locataire pourra réclamer du créancier hypothécaire que celui-ci lui assure la possession paisible des lieux loués s’il respecte ses engagements en vertu du présent bail.

 b) Le locataire s’engage à exécuter, dans les [*nombre*] jours suivant une demande que le bailleur pourrait exiger de temps à autre, un « Estoppel Certificate/Lessee’s Statement » qui pourrait être demandé par un créancier hypothécaire ou un fiduciaire actuel ou éventuel par l’émission d’obligations par le bailleur et/ou le centre ou un acheteur éventuel du centre ou des intérêts du bailleur sur celui-ci.

***Droit de faire visiter les lieux***

16.13 Le locataire reconnaît que le bailleur et ses mandataires ont le droit d’accéder aux lieux loués à toute heure raisonnable pour les faire visiter à des acheteurs éventuels, des créanciers hypothécaires, des preneurs ou des cessionnaires, et ils peuvent aussi, au cours des [*nombre*] jours qui précèdent l’expiration du bail, les faire visiter à des locataires éventuels et poser sur les lieux loués une affiche « à louer », affiche que le locataire doit laisser en place.

***Exploitation du mail***

16.14 Sous réserve de délai inévitable, le bailleur s’engage à gérer le mail selon les normes habituelles pour un complexe du genre. Le bailleur s’engage à faire respecter par tous les locataires du mail les règlements contenus à l’article 15 tels que modifiés de temps en temps.

***Avis***

16.15 Tout avis devant être donné en vertu du présent bail sera considéré comme étant légalement donné s’il est servi personnellement ou envoyé par poste recommandée aux adresses suivantes :

 a) Dans le cas d’un avis au bailleur :

 [*adresse*]

 b) Dans le cas d’un avis au locataire :

 [*adresse*]

ou à tout autre endroit dont l’une des parties devra faire part à l’autre partie par avis écrit. Tout avis expédié par la poste sera considéré comme prenant effet le [*nombre*]e jour non férié après la date de la mise à la poste de l’avis, à l’exception des délais occasionnés par l’interruption du service postal, par une grève ou un lock-out.

***Interprétation***

16.16 Le contexte commande le genre et le nombre. Tout mot employé pour désigner une personne physique comprend également une société ou une personne morale. Sauf si le contexte ne le permet pas, les termes « bailleur » et « locataire » dans le présent bail sont interprétés de manière à comprendre leurs successeurs et ayants droit respectifs et, si le locataire n’est pas une personne morale, ces mots s’entendent des héritiers, exécuteurs et administrateurs. Toute référence au « locataire » comprend également, lorsque le contexte le permet, les préposés, les employés, les mandataires, les invités et les personnes autorisées du locataire et toutes les autres personnes sur lesquelles le locataire peut vraisemblablement exercer son autorité. Les intertitres n’ont qu’une valeur indicative et n’ont aucune incidence sur l’interprétation des clauses qu’ils introduisent. Si un tribunal déclare nuls ou inexécutables un article ou une clause du présent bail, le reste du bail s’interprète comme si cet article ou cette clause n’en faisait pas partie.

***Délais et intégralité de la convention***

16.17 Les délais constituent un élément essentiel de la présente convention. Le présent bail exprime toute la volonté des parties. Le bailleur et le locataire déclarent que le présent bail n’est assujetti à aucune garantie ni condition suspensive et qu’il n’existe aucun pacte accessoire.

***Taxe sur les produits et services***

16.18 Le locataire s’engage à payer toute taxe sur les produits et services pouvant être imposée sur le revenu de location des lieux loués. Si cette taxe est payable par le bailleur, le locataire s’engage à rembourser le bailleur, sur mise en demeure de ce dernier, à titre de loyer supplémentaire, le montant de la taxe sur les produits et services.

***Relocalisation des lieux loués***

16.19 Pendant la durée du présent bail, le bailleur pourra requérir la totalité ou une partie des lieux loués et relocaliser le locataire dans un autre local convenable pour le locataire. Si un tel local n’est pas disponible, le locataire aura à ce moment la possibilité d’égaler l’offre du bailleur ou aura un délai de [*nombre*] jours pour libérer les lieux loués.

***Enseigne***

16.20 Le locataire devra voir à l’installation d’une enseigne à l’extérieur de son commerce. Le type d’enseigne et le lieu de l’installation devront préalablement être approuvés par le bailleur.

***Responsabilité du bailleur relativement à l’aménagement des lieux loués***

16.21 Le bailleur est responsable du tapis neuf.

***Responsabilité du locataire relativement à l’aménagement des lieux loués***

16.22 Le locataire est responsable d’effectuer tous travaux nécessaires pour l’aménagement des lieux loués.

**Annexe « D-1 »**

Toute la parcelle de terre située dans la ville d’Edmundston, dans le comté de Madawaska, au Nouveau-Brunswick, et désignée comme suit :

[*description*].

**Annexe « D-2 »**

Plan

**Annexe « D-3 »**

**Règlements**

***Nuisance***

1. Le locataire ne devra pas exécuter d’actes ni instaurer de pratiques qui pourraient endommager le bâtiment ou les lieux loués ou nuire à la réputation du complexe ou agir de façon à représenter une nuisance ou une menace pour les autres locataires du mail. Le locataire doit garder l’intérieur des lieux loués raisonnablement propre, débarrasser les lieux loués de toutes ordures et saletés et entreposer toutes poubelles et tous déchets dans les lieux loués ou non loin d’eux, ainsi que prendre des arrangements pour leur disposition. Le locataire ne doit pas brûler de déchets dans les lieux loués ou non loin d’eux, ou à proximité du complexe. Le locataire ne doit pas garder ou exposer de marchandises qui pourraient obstruer le trottoir ou les autres régions adjacentes aux lieux loués, ou surcharger tout plancher dans les lieux loués. Le locataire doit, aussitôt que le bailleur le lui demande, cesser tout acte ou toute pratique en violation de la présente clause et réparer tout dommage qui aurait pu en résulter.

***Enseignes***

2. Le locataire doit fournir une ou des enseignes illuminées adéquates, portant sa marque de commerce (s’il y a lieu), afin de permettre l’identification de ses lieux; cependant, le locataire n’érigera, n’installera, n’exposera, ni n’attachera d’enseigne, de gravure ou d’organe publicitaire à, sur ou au-dessus de l’extérieur des lieux loués ou du bâtiment à l’intérieur duquel se trouvent les lieux loués et n’y inscrira ni n’y peinturera de message publicitaire, sans obtenir, au préalable et en toute circonstance, l’approbation écrite du bailleur. Si le locataire installe, expose, ou attache une enseigne, une gravure ou un organe publicitaire sur ou à l’intérieur de la surface vitrée de toute porte d’entrée ou vitrine, ou y inscrit ou y peinture un message publicitaire sans, au préalable et en toute circonstance, obtenir l’approbation écrite du bailleur et que les enseignes, gravures ou organes publicitaires ou messages s’avèrent inadmissibles au bailleur, ils doivent être retirés par le locataire aussitôt que le bailleur lui demande d’en faire ainsi. Le locataire ne doit pas installer d’éclairage extérieur, de tuyauterie, d’abat-jour, de taude ou de décoration extérieure ni peinturer l’extérieur ou ériger des barrières. Le locataire ne doit pas installer de radios, d’antennes de télévision, de haut-parleurs, d’amplificateurs de son, de phonographes, de gramophones ou de pièces d’équipement électrique ou mécanique ou d’autres techniques de reproduction de son ou d’appareils similaires à moins d’un consentement écrit au préalable du bailleur ou à moins que le bailleur ait lui-même fourni ces appareils.

***Modifications structurales***

3. Le locataire n’effectuera aucune modification structurale aux lieux loués. Si de telles modifications deviennent nécessaires en raison des exigences des autorités pour l’exercice du commerce du locataire, ou du fait que les installations ont été surchargées par le locataire, ou en raison des actions ou omissions du locataire, le locataire effectuera à ses frais les modifications après avoir obtenu l’approbation écrite du bailleur des plans et devis. Le locataire indemnisera le bailleur des charges, des coûts ou des dommages que ce dernier a dû supporter pour suite de ces modifications.

***Propreté des lieux loués***

4. a) Le locataire gardera les lieux loués dans un état propre et sanitaire en tout temps, en conformité avec les lois, directions, règlements et arrêtés de l’agence gouvernementale ayant juridiction et conformément aux plus hauts critères qui prévalent parmi les administrateurs de commerces semblables. Le locataire doit garder propres les surfaces intérieures et extérieures de toute vitre, fenêtre ou porte des lieux loués.

 b) Le locataire doit coopérer avec le bailleur et les autres locataires du mail afin de garder les toilettes du personnel et publiques propres et en bon état. Tous les dommages résultant d’un mauvais emploi des salles de bain devront être assumés par le locataire qui en est responsable, qu’il ait lui-même commis les dommages ou qu’ils aient été faits par ses employés ou agents. Il est compris que c’est au bailleur que revient la responsabilité de base d’entretenir les toilettes et que les coûts qu’il supporte ce faisant sont inclus dans les coûts de l’entretien des parties communes.

***Bruits et odeurs***

5. Le locataire doit empêcher que les lieux loués soient une source de bruits ou d’odeurs désagréables et doit éviter tout geste qui puisse gêner, déranger ou importuner les autres locataires ou les personnes qui ont affaire à eux.

***Obstruction dans les lieux loués et à proximité de ceux-ci***

6. Le locataire ne doit pas obstruer ou encombrer le couloir et les entrées du complexe ou les utiliser pour tout autre usage que pour l’entrée ou la sortie des lieux loués. Le locataire ne doit vendre, faire de la publicité ou faire des affaires nul part d’autre dans le complexe que dans les lieux loués. Lorsqu’il utilise les voies de service, le locataire ne doit pas obstruer le passage des autres locataires et en aucun temps y garer, ou permettre à ses employés ou agents de garer des véhicules sauf pour motif de chargement ou de déchargement. Le locataire ne doit pas permettre ou causer des retards inutiles lors du déchargement des véhicules sur les plates-formes du complexe. Le bailleur peut, à sa guise, déplacer ou faire déplacer un véhicule lorsqu’il considère que celui-ci retarde le déchargement des véhicules des autres locataires sur la plate-forme. C’est le locataire qui assumera les frais de ce déplacement en plus de verser [*pourcentage*] % de frais administratifs payables au bailleur en tant que loyer additionnel sur demande.

***Critères d’exploitation***

7. Le locataire doit exposer sa marchandise et faire de la publicité relative à son commerce de façon honorable et en conformité avec les plus hautes normes du métier prévalant parmi les commerçants distribuant le même genre de marchandise.

***Conduite du locataire***

8. Toute conduite ou pratique répandue ou soutenue par le locataire qui pourrait nuire ou tendre à nuire au commerce ou à la réputation du bailleur ou qui donne ou pourrait donner une impression défavorable du complexe, du bailleur ou des autres locataires ou qui pourrait confondre le public ou l’induire en erreur ou tendre à confondre le public ou à l’induire en erreur devra être interrompue sur-le-champ par le locataire à la demande du bailleur.

***Logement dans les lieux loués***

9. Le locataire ne doit pas utiliser les lieux loués comme logement, pour y dormir ou pour des fins illégales.

***Autres règlements***

10 a) Le locataire observera tout autre règlement ou arrêté que le bailleur pourrait concevoir à l’égard de la sécurité, de l’entretien ou de la propreté du mail et des lieux loués, de l’exploitation et de l’entretien des bâtiments et de l’équipement, de l’utilisation des parties communes et des salles de bains, des heures d’ouverture et de l’éclairage des lieux et autres, à condition que ces règlements et arrêtés soient raisonnables et compatibles avec les dispositions du présent bail. Le bailleur aura le droit, de temps à autre, de changer les règlements et les arrêtés et ne doit pas être tenu pour responsable, à l’égard du locataire, du non-respect ou de la violation de tels règlements ou arrêtés par tout autre locataire ou toute autre personne.

 b) Toute référence au « locataire » comprend également, lorsque le contexte le permet, les préposés, employés, mandataires, invités et personnes autorisées du locataire et toutes les autres personnes sur lesquelles le locataire peut vraisemblablement exercer son autorité.