CHAPITRE 3 – AUTRES DOCUMENTS

A – Sous-location

1 - Sous-bail

**Sous-bail**

Sous-bail fait le [*date*], entre [*nom*], le locataire principal, et [*nom*], le sous-locataire.

Attendu que :

1. En vertu d’un bail signé le [*date*] (le « bail principal »), [*nom*] (le « locateur ») a cédé à bail à [*nom*] (le « locataire principal ») les lieux d’une superficie de [*nombre*] mètres carrés, situés au [*nom de l’établissement*], de [*adresse*], comté de [*comté*], province de [*province*], pour une période de [*période*], à compter du [*date*];

2. [*Nom du sous-locataire*] est le successeur en droit du locataire principal [*nom du propriétaire*] et a consenti à la sous-location des lieux;

À ces causes :

1. Sous réserve de l’alinéa 4b) des présentes, le locataire principal sous-loue les lieux au sous-locataire à compter du [*date*] jusqu’au [*date*] inclusivement, pour un loyer de [*montant*] $ par mois, payable d’avance, par chèque, le premier jour de chaque mois, à compter du [*date*].

2. Le sous-locataire prend les engagements suivants :

 a) payer au locataire principal pendant la durée du présent sous-bail le loyer fixé par les présentes, aux dates et de la manière indiquées sans déduction quelles qu’elles soient;

 b) n’utiliser les lieux qu’à titre de bureau d’affaires;

 c) garder, pendant la durée du présent sous-bail, les lieux loués en bon état de propreté et de réparation;

 d) permettre au locateur et au locataire principal, ainsi qu’à leurs serviteurs, représentants et employés, à toute heure raisonnable pendant la durée du présent sous-bail, de pénétrer sur les lieux loués afin d’inspecter l’état des lieux ou d’y effectuer les réparations qu’ils estiment nécessaires;

 e) ne rien faire ou ne rien permettre de faire dans les lieux loués qui puisse entraîner une augmentation des primes d’assurance des bâtiments dans lesquels sont situés les lieux loués, ou rendre nulle ou annulable toute police d’assurance;

 f) ne pas céder, transférer, sous-louer ou aliéner de toute autre façon les lieux loués sans le consentement écrit du locateur et du locataire principal qui ne pourront refuser sans motif raisonnable;

 g) ne pas céder, hypothéquer, aliéner ou grever de quelque façon ses droits en vertu du présent sous-bail, ni laisser enregistrer sur ses biens tous droits ou privilèges qui primeraient sur ceux ou limiteraient ceux du locateur ou du locataire principal;

 h) permettre au locateur ou au locataire principal, ainsi qu’à leurs serviteurs, représentants et employés, à des heures raisonnables et après un avis raisonnable, de pénétrer dans les lieux loués afin de les montrer à des locataires et acheteurs éventuels;

 i) rendre au locataire principal de façon pacifique à l’expiration, ou autre cessation antérieure du présent bail, la possession des lieux loués vacants, dans l’état où le présent sous-bail impose au sous-locataire de garder ces lieux;

 j) ne rien faire et ne rien permettre de faire qui puisse entraîner un manquement par le locataire principal aux engagements pris dans le bail principal;

 k) tenir le locataire principal indemne et à couvert des réclamations, actions, poursuites, pertes, frais, dommages et procédures qui puissent résulter d’un manquement de la part du sous-locataire aux engagements pris dans le présent sous-bail;

 l) se conformer en tout temps à tous les règlements et lois s’appliquant aux lieux loués et à l’usage qu’il en fera, ainsi qu’à tous les règlements municipaux, d’hygiène ou de police, de même qu’aux ordonnances et règlements de toute autre autorité dont la juridiction s’étend aux lieux loués, aux marchandises et aux biens qui s’y trouvent emmagasinés ou placés, au commerce qui y est exploité ainsi qu’à l’usage que pourrait faire le sous-locataire des lieux.

3. Le locataire principal prend les engagements suivants :

 a) permettre la possession et la jouissance paisible des lieux pendant la durée du sous-bail, si le sous-locataire paie le loyer fixé dans les présentes et exécute ses engagements;

 b) payer le loyer prévu dans le bail principal et respecter les engagements pris dans le bail principal sauf dans la mesure où ceux-ci sont pris en charge par le sous-locataire en vertu du présent sous-bail;

 c) tenir le sous-locataire indemne et à couvert de toutes réclamations, actions, poursuites, pertes, frais, dommages et procédures découlant d’une omission du locataire principal de payer le loyer prévu dans le bail principal ou d’une violation des engagements pris dans le bail principal, sauf dans la mesure où l’omission ou le manquement résulte de la faute ou de la négligence du sous-locataire, ou de ses représentants, mandataires ou employés.

4. Sous réserve toutefois des conditions suivantes :

 a) Si le loyer fixé par les présentes n’est pas payé par le sous-locataire et demeure impayé pendant une période de quinze jours de la date ou des dates auxquelles il aurait dû être payé, peu importe qu’une mise en demeure formelle ou qu’une autre demande ait été faite ou non, ou si le sous-locataire manque ou fait défaut de se conformer aux engagements, conditions ou ententes contenus dans le présent sous-bail et que ce manquement ou défaut se poursuit pendant quinze jours après qu’un avis écrit a été donné au sous-locataire par le locataire principal sans que le sous-locataire ait agi promptement ou diligemment pour y remédier, ou si le sous-locataire est mis en faillite, devient insolvable ou invoque à son avantage toute loi qui peut être en vigueur à l’intention des débiteurs insolvables ou des faillis, le locataire principal peut alors résilier le présent sous-bail et réintégrer les lieux loués, en prendre possession et en jouir en tout ou en partie.

 b) Le sous-bail prend fin automatiquement à la première des dates suivantes :

* la cessation ou résiliation du bail principal;
* la résiliation du contrat d’agent général que détient le sous-locataire auprès du locataire principal.

 Il est entendu que le locataire principal n’exercera pas son option de renouvellement du bail principal et que le bail principal se terminera au plus tard le [*date*].

 c) Le sous-locataire n’a aucune option de renouveler le présent sous-bail.

 d) Le locateur et le locataire principal ne sont d’aucune façon responsables de toute blessure ou de tout décès dont est victime le sous-locataire ou l’un quelconque de ses employés ou toute autre personne pouvant se trouver sur les lieux loués, ou de toutes pertes, dommages ou dégâts causés aux biens du sous-locataire, de ses employés ou de toute autre personne, lorsque ces biens se trouvent sur les lieux loués, sauf s’ils sont causés par la négligence du locataire principal, de ses employés, de ses représentants ou des personnes qu’il autorise.

 e) Tout loyer en souffrance et toute somme que le locataire principal est tenu de payer au lieu du sous-locataire portera intérêt au taux préférentiel de La Banque du Canada plus [*taux*] pour cent sans avis ni mise en demeure.

 f) Les charges et obligations ci-après, prévues dans le bail principal, sont prises en charge par le sous-locataire :

• les réparations prévues à l’article [*numéro*],

• les taxes/licences/permis prévus à l’article [*numéro*],

• l’augmentation des taxes prévue à l’article [*numéro*],

• les frais de déneigement prévus à l’article [*numéro*],

• les assurances prévues à l’article [*numéro*].

 g) Tout avis nécessité par le présent sous-bail devra être donné par écrit, par poste recommandée, par télécopieur ou par livraison directement au destinataire, à l’adresse indiquée ci-après ou à toute autre personne qu’une partie pourra désigner après avoir avisé l’autre partie.

Le sous-locataire : [*adresse*]

Le locataire principal : [*adresse*]

En foi de quoi, les parties ont signé :

Le sous-locataire, à [*endroit*], le [*date*]. [*Signature*]

Le locataire principal, à [*endroit*], le [*date*]. [*Signature*]

2 - Consentement du propriétaire

 **Consentement à la sous-location**

 Je soussigné, [*nom*], de [*adresse*], comté de [*comté*], province de [*province*], propriétaire du local d’une superficie de [*nombre*] mètres carrés, situé au [*adresse*], comté de [*comté*], province de [*province*] (les « lieux ») loué à [*nom*], de [*adresse*], comté de [*comté*], province de [*province*], en vertu d’un bail signé le [*date*], lequel bail renferme une disposition interdisant la cession et la sous-location des lieux sans le consentement exprès et par écrit du locateur, consent par les présentes à la sous-location des lieux à compter du [*date*] à [*nom*], de [*adresse*], comté de [*comté*], province de [*province*], sous réserve des conditions suivantes :

a) le sous-bail doit contenir un engagement de la part du sous-locataire de ne pas céder ou sous-louer les lieux ou une partie de ceux-ci sans le consentement exprès et par écrit du locateur ou de ses ayants droit;

b) le consentement donné par les présentes est limité au sous-locataire désigné dans les présentes.

Fait le [*date*].

[*Signature*]