**CONVENTION DE BAIL** intervenue à Montréal, le\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_

**ENTRE :**

**L’ASSURANCE MUTUELLE DES FABRIQUES DE MONTRÉAL**, 1071, rue de la Cathédrale, Montréal (Québec) H3B 2V4

**(ci-après désignée le "Locateur");**

ET

•

**(ci-après désigné le "Locataire");**

**(ci-après désignés conjointement les "Parties")**.

**LESQUELS CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

1. OBJET
   1. Le Locateur loue par les présentes au Locataire, qui accepte, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, (les "lieux loués"), érigé sur l'immeuble connu et désigné comme étant le lot \_\_\_\_\_\_ du cadastre officiel de la paroisse de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, circonscription foncière de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, portant le numéro civique \_\_\_\_\_\_, rue \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_, (l'"immeuble").
2. INSPECTION
   1. Le Locataire déclare avoir eu l’occasion d’inspecter les lieux loués, être satisfait de leur état et les accepter ainsi.
3. DESTINATION DES LIEUX LOUÉS
   1. Les lieux loués ne pourront être utilisés par le Locataire que pour l’exploitation suivante : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
4. TERME
   1. Ce bail est consenti pour un terme de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) mois débutant le \_\_e jour de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ et se terminant le \_\_e jour de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. La période comprise entre le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ et le \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ où le bail sera en vigueur est une année de bail pour les fins des présentes.
   2. Ce bail ne peut pas être reconduit tacitement, de sorte que le Locataire qui continue d'occuper les lieux loués à son expiration ou à l'expiration de toute période de renouvellement de celle-ci, est tenu de payer un mois de loyer pour chaque jour que dure cette occupation illégale, sans préjudice aux autres recours du Locateur.
5. loyer
   1. Les lieux sont loués en contrepartie d'un loyer de base annuel de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ DOLLARS (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_$), soit \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ DOLLARS (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_$) le pied carré, du \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, payable en versements mensuels égaux et consécutifs de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ DOLLARS (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_$) chacun.
   2. Le loyer est payable d'avance, le premier jour de chaque mois, à l'adresse du Locateur. À la signature du bail, une série de chèques postdatés pour la première année de bail sera remise au Locateur et il en sera de même au début de chaque année de bail subséquente.
   3. Le présent bail est de type "net, net, net", c'est-à-dire que le Locataire paiera tous les frais et toutes les dépenses afférents aux lieux loués et aux activités qu'il exerce, ainsi que les frais, débours et dépenses de quelque nature que ce soit, relatifs à l'exploitation, l'entretien, la réparation, la surveillance, la supervision et la gestion de l'immeuble et, sans limiter la généralité de ce qui précède, comprenant notamment ce qui suit :
      1. Le coût de tous les biens et services fournis, employés ou utilisés dans l'exploitation, l'entretien, la réparation, la surveillance, la supervision et la gestion de l'immeuble.
      2. Les coûts reliés à l'aménagement, à l'entretien et à la réparation des installations et des aires communes de l'immeuble, y compris le nettoyage des fenêtres et des murs extérieurs, l'enlèvement de la neige, le nettoyage, la réparation et l'entretien du terrain.
   4. Tout versement de loyer non payé à échéance, de même que tous frais ou dépenses à la charge du Locataire acquittés par le Locateur à la suite du défaut du Locataire, portent intérêts au taux de 15 % par année et les intérêts porteront eux-mêmes intérêts au même taux.
   5. Le Locataire doit payer toutes taxes, le cas échéant, imposées par les autorités compétentes sur le loyer, telles que la TPS et la TVQ.
6. RENOUVELLEMENT [CETTE CLAUSE EST OPTIONNELLE]
   1. Sur avis écrit donné au Locateur au moins six (6) mois avant l'expiration du bail, le Locataire pourra à nouveau louer les lieux loués pour une période de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) mois, selon les mêmes termes et conditions à l'exception du loyer qui devra alors être renégocié au cours du mois suivant celui où l'avis est donné.
7. entretien
   1. En tout temps durant le bail, le Locateur se réserve le droit d’effectuer des modifications, des ajouts et des améliorations (les "travaux") à la bâtisse et au terrain sur lequel elle est située lorsque nécessaire.
   2. Ces travaux devront, dans la mesure du possible, être effectués de manière à nuire le moins possible aux activités du Locataire qui devra les supporter sans exiger de diminution de loyer ou de compensation.
8. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE
   1. Le Locataire s’engage :
      1. À accepter les lieux loués dans leur état actuel, déclarant bien les connaître et les rendre à la fin du bail en aussi bonne condition, sauf les détériorations causées par l'usage normal.
      2. À jouir des lieux loués en personne raisonnable.
      3. À permettre aux personnes désireuses d'acheter l'immeuble et, durant les six (6) derniers mois du terme, à permettre aux personnes qui peuvent désirer louer les lieux loués, d'effectuer la visite de ceux-ci durant les heures d'affaires, de même que permettre que des annonces ou des affiches soient installées ou publiées en relation avec une telle vente ou une telle location durant les six (6) derniers mois du terme.
      4. À permettre au Locateur, à ses officiers, préposés ou employés de pénétrer dans les lieux loués pour en faire l'examen ou pour y effectuer les modifications pour toutes autres fins qu'ils peuvent juger utiles, le tout sans indemnité.
      5. À ne pas céder ses droits au présent bail, ni sous-louer les lieux loués en tout ou en partie à qui que ce soit, sans le consentement écrit et préalable du Locateur qui ne pourra refuser sans raison valable.
      6. Le Locataire est solidairement responsable du respect du bail avec tout cessionnaire de ses droits.
      7. À tenir les lieux en bon état d’entretien et de propreté.
9. OBLIGATIONS DU LOCATEUR
   1. Le Locateur s’engage :
      1. À permettre au Locataire d’avoir librement accès aux lieux loués et à lui procurer la jouissance paisible de ceux-ci.
10. AFFICHAGE ET PUBLICITÉ
    1. Le Locataire ne pourra effectuer aucune publicité liée à l’exploitation des lieux loués, quelle qu’en soit la forme, incluant notamment, mais non limitativement, l’affichage, les réseaux sociaux et les médias électroniques, sans avoir obtenu l’autorisation préalable du Locateur. Ce dernier ne pourra refuser cette autorisation à moins que la publicité ne fasse la promotion de l’exploitation des lieux loués d’une façon contraire à ses valeurs ou qui pourrait entacher sa réputation.
    2. L’approbation du Locateur vise exclusivement la forme et le contenu de la publicité. Elle ne dispense pas le Locataire de s’assurer de la conformité de cette publicité à la réglementation applicable, le Locateur n’assumant aucune responsabilité à cet égard.
11. RÈGLEMENTS
    1. Le Locateur se réserve le droit d’adopter des règlements, qui, à son avis, sont nécessaires, de temps à autre pour assurer le bon fonctionnement, la sécurité, l'entretien et la propreté de la bâtisse et le maintien du bon ordre.
12. DESTRUCTION ET DOMMAGES
    1. Si les lieux loués venaient à être détruits ou rendus totalement ou substantiellement inutilisables par suite d'un incendie ou d'un autre sinistre et que le Locateur décidait alors de ne pas remettre ceux-ci en état, le Locateur aura alors le droit, sans responsabilité envers le Locataire, dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la date de l'incendie ou d’un autre sinistre, de donner au Locataire un avis écrit de cette décision et dès lors le terme du présent bail sera considéré comme terminé. Si le Locataire n'est alors pas en défaut dans l'exécution de ses obligations en vertu des présentes ou autrement responsable envers le Locateur en vertu des présentes, la responsabilité du Locataire pour le paiement du loyer sera censée avoir pris fin le lendemain du sinistre. Si, au contraire, le Locateur décide de remettre en état ou de reconstruire les lieux loués ou la bâtisse, selon le cas, et à la condition que le Locataire ne soit pas responsable envers le Locateur pour le paiement de coûts, de dommages ou de loyers, la responsabilité du Locataire pour le paiement de loyer sera réputée être suspendue à compter du lendemain du sinistre et ne recommencera à courir qu'à compter du moment où les lieux loués seront de nouveau rendus disponibles au Locataire pour les occuper.
    2. Sous réserve de ce qui précède, si les lieux loués sont endommagés partiellement par un incendie ou par un autre sinistre qui n'est pas du à la faute ou à la négligence du Locataire, de ses employés, préposés, visiteurs ou autres personnes qu'il admet dans les lieux loués, les dommages auxdits lieux loués seront réparés par le Locateur et, jusqu'à ce que ces réparations soient effectuées, le loyer sera ajusté en fonction de la partie des lieux loués qui demeure utilisable par le Locataire.
    3. Nonobstant ce qui précède, si des dommages par un incendie ou un autre sinistre sont causés aux lieux loués par la faute ou la négligence du Locataire, de ses employés, préposés, visiteurs ou autres personnes qu'il admet dans les lieux loués, sans préjudice à tout autre droit du Locateur et sans préjudice aux droits de subrogation des assureurs du Locateur, le Locataire sera responsable du paiement de tous les frais et dommages engagés par le Locateur. Le Locateur aura le droit de réparer ces dommages aux frais du Locataire et il n'y aura aucune réduction ou ajustement de loyer, les parties convenant que dans un tel cas le Locataire demeurera obligé au paiement du loyer total pour tout le terme original du bail, nonobstant le fait que le Locateur aurait mis fin au terme du présent bail conformément à la clause 12.1.
13. DÉFAUT ET RÉSILIATION
    1. Chacun des événements ci-dessous sera considéré comme un défaut du Locataire en vertu des présentes et une violation des termes du présent bail :
       1. Lorsque le Locataire ne paie pas son loyer à échéance.
       2. Lorsque le Locataire procède à la cession du bail ou à la sous-location des lieux loués ou en permet l'occupation par un tiers sans avoir obtenu au préalable l'autorisation du Locateur.
       3. De façon générale, lorsque le Locataire fait défaut de respecter l'une ou l'autre des dispositions des présentes.
       4. Le défaut de prendre possession des lieux loués, leur abandon, leur inoccupation ou si le Locataire cesse d'y exploiter son entreprise.
       5. Une cession de biens ou le dépôt d’une proposition concordataire.
       6. Le dépôt d’une requête en faillite volontaire ou si une requête en faillite est signifiée au Locataire.
       7. La nomination d’un séquestre ou d’un administrateur judiciaire pour administrer les biens du Locataire.
       8. La liquidation volontaire des biens du Locataire.
       9. L’exercice par un créancier hypothécaire du Locataire de ses recours hypothécaires contre les biens de ce dernier.
       10. L’institution de procédures de dissolution ou de liquidation visant à suspendre ou à interrompre l'exploitation de l’entreprise du Locataire.

ou

* + 1. La vente par le Locataire de ses actifs assimilable à une vente d'entreprise comme définie aux articles 1767 et suivants du *Code civil du Québec*.
  1. En cas de défaut, le Locateur pourra, à son gré, donner au Locataire ou au séquestre, syndic, administrateur judiciaire ou liquidateur nommé aux biens du Locataire, un avis écrit de son intention de mettre fin au présent bail et le terme de celui-ci prendra fin à midi le troisième jour suivant la date où cet avis aura été donné. Au cas d'une telle expiration du terme des présentes, le Locataire devra (ou si le Locataire n'est pas encore en possession des lieux loués, il n'aura plus aucun droit à la possession des lieux loués) quitter les lieux loués et le Locateur ou ses préposés pourront immédiatement pénétrer dans les lieux loués, transporter et entreposer aux frais du Locataire tous les biens qui s'y trouvent sans engager aucune responsabilité pour les dommages qui pourraient être ainsi causés.
  2. Dans l'éventualité d'une telle résiliation du présent bail, le Locataire devra payer son loyer au prorata jusqu'à et y compris le dernier jour du mois de cette résiliation et devra de plus payer au Locateur, le premier jour de chaque mois, à titre de dommages-intérêts liquidés, jusqu'à la fin du terme complet du présent bail, une somme égale au loyer stipulé au présent bail moins la somme des montants nets (s'il en est) perçue par le Locateur et provenant de la relocation des lieux loués, le tout sans préjudice aux droits et autres recours du Locateur.

1. COÛT DES HONORAIREs
   1. Tous les honoraires, frais et débours, y compris les honoraires judiciaires et extrajudiciaires, engagés par le Locateur pour faire respecter l'une ou l'autre des dispositions de ce bail, ou par l'exercice de ses droits hypothécaires, sont à la charge exclusive du Locataire.
2. RESPECT DE LA LOI
   1. Le Locataire devra s'abstenir de faire ou de permettre à quiconque de faire, dans les lieux loués, quoi que ce soit susceptible de contrevenir à toute loi ou règlement.
3. STATIONNEMENT [cette clause est optionnelle]
   1. Le Locataire, ses employés et ses visiteurs auront le droit d'utiliser gratuitement le terrain de stationnement des lieux loués pour fins d'affaires.

ou

* 1. Le Locataire, ses employés et ses visiteurs auront le droit d’utiliser les espaces de stationnement suivants : (décrire l’emplacement) des lieux loués pour fins d’affaires.

1. ASSURANCES
   1. Pendant toute la durée du bail, le Locataire doit maintenir en vigueur, à ses frais, une assurance responsabilité civile tous risques d’un million de dollars (**1 000 000 $)** par sinistre et par période annuelle, de même qu'une assurance biens de type assurance incendie et risques divers couvrant les marchandises, l'inventaire, le mobilier et les améliorations locatives pour un montant égal à leur pleine valeur de remplacement.
   2. Ces polices d’assurance doivent comprendre un avenant indiquant que l’assureur donnera un préavis écrit de trente (30) jours au Locateur en cas d’annulation, de résiliation, de non-renouvellement ou de modification importante à la police.
   3. Le Locateur, ses employés, ses agents, mandataires et préposés devront apparaître à titre d’assurés additionnels sur ces polices d’assurance, lesquelles constitueront alors une assurance de première ligne en ce qui les concerne.
   4. Les polices d'assurance et les assureurs doivent être acceptés par le Locateur, copie des polices et des preuves du paiement des primes doivent lui être remises dans les trente (30) jours de la signature du bail, à défaut de quoi le Locateur pourra résilier le bail conformément à la clause 13.2 ou à son gré, si c’est possible, contracter une telle assurance pour le compte du Locataire et acquitter les primes. Lorsqu’il agit de la sorte, le Locateur se fait rembourser le coût des primes par le Locataire. Dans ce cas, le montant ainsi payé est considéré comme loyer supplémentaire payable à échéance du versement mensuel le plus rapproché dudit paiement et porte intérêt au taux prévu à la clause 5.4.
2. RESPONSABILITÉ
   1. Le Locataire assume l'entière responsabilité résultant du bail, de l'occupation et de l'usage des lieux loués.
   2. Le Locateur, ses préposés, employés, agents ou mandataires, ne peuvent être tenus responsables d’aucun dommage susceptible de résulter du présent bail, de la privation de jouissance des lieux loués ou de leur utilisation par le Locataire ou par des tiers, quelle qu’en soit la nature, et ce, même si ceux-ci résultent du fait, de la négligence ou de la faute du Locateur, incluant notamment toute réclamation visant l’interruption d’affaires ou la perte de profits.
   3. Le Locataire s’engage à assumer la défense et à tenir le Locateur indemne et à couvert de toute réclamation quelconque, de quelque nature qu’elle soit, dans laquelle la responsabilité du Locateur pourrait être recherchée des suites du présent bail ou de l’utilisation des lieux loués par le Locataire ou par des tiers, et ce, même si celle-ci résulte du fait, de la négligence ou de la faute du Locateur.
3. INTERPRÉTATION
   1. Défaut d'agir du locateur :
      1. Le défaut d'agir du Locateur des suites d’un manquement du Locataire ne doit en aucune façon être interprété comme une renonciation à exercer un droit ou à exiger la pleine exécution d’une obligation.
   2. Contrat complet par lui-même :
      1. Les parties conviennent que la présente convention de bail remplace tout autre accord ou entente, de quelque nature que ce soit, écrit ou verbal, convenu précédemment par les parties aux présentes ou par leurs mandataires. Les présentes constituent toutes les dispositions du bail dont conviennent les parties et ne sauraient être modifiées autrement que par une nouvelle entente écrite et signée par le Locateur et le Locataire.
   3. Avis :
      1. Tout avis ou consentement, de même que toute demande ou mise en demeure requis ou prévu par une disposition du bail doit être fait par écrit et être livré ou expédié par la poste recommandée aux adresses des parties apparaissant ci-dessous.
      2. Tel avis ou communication sera réputé entre les parties comme donné à la date de sa livraison, et dans le cas où la poste recommandée est utilisée, le deuxième jour ouvrable suivant la date de sa mise à la poste.
      3. Toute partie pourra modifier son adresse apparaissant ci-dessous par un avis écrit et la nouvelle adresse ainsi communiquée sera la seule à être utilisée aux fins du bail.
4. SOLIDARITÉ
   1. Lorsque plus d'une personne signe ce bail à titre de Locataire, leurs obligations sont solidaires.
5. DROIT APPLICABLE
   1. Ce bail, le cas échéant, sera interprété selon le droit en vigueur dans la province de Québec, au Canada et les parties acceptent la juridiction des tribunaux du district judiciaire de Montréal.
6. AVIS D'ADRESSE
   1. Tout avis à être acheminé aux termes des présentes doit l'être à :
      1. Pour le Locateur :

[À COMPLÉTER]

* + 1. Pour le Locataire :

[À COMPLÉTER]

**EN FOI DE QUOI,** les parties ont signé la présente convention de bail, aux dates et endroits ci-dessus indiqués :

**LE LOCATEUR**:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

•

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**•**

**LE LOCATAIRE**:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

•

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

•

**TÉMOINS**:

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**