

Numéro _____

B A I L

ENTRE

SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES

ET

D.T. _____

SOCIÉTÉ QUÉBÉCOISE DES INFRASTRUCTURES, personne morale de droit public constituée par la Loi sur les infrastructures publiques (RLRQ, chapitre I-8.3) et ayant son siège au 1075, rue de l'Amérique-Française, Québec (Québec) G1R 5P8, ici représentée par _____, son _____, dûment autorisé à agir aux termes du Règlement sur la signature de certains documents de la Société québécoise des infrastructures (RLRQ, chapitre I-8.3, r.3),

ci-après appelée « **le Locataire** »;

et

_____, corporation constituée en vertu de la Loi sur les compagnies (L.R.Q., c. C-38), ou en vertu de la Loi sur les sociétés par actions (L.R.C., 1985, c. C-44), ayant son siège au _____, représentée par _____, son _____, dûment autorisé aux termes d'une résolution en date du _____ dont copie conforme est annexée aux présentes (Annexe « E »),

OU

_____, résidant au _____,

ci-après appelé(e) « **le Propriétaire** »;

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

1.0 DÉFINITIONS

Dans le présent bail et ses annexes, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes et expressions qui suivent prennent la signification suivante :

Bail

1 de 17

PARAPHER ICI	
	LOCATAIRE

1.1 Lieux loués

Signifie les lieux loués au Locataire et décrits au paragraphe 2.1 des présentes et à l'annexe « A ».

1.2 Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est l'étage dont le plancher est le plus rapproché du niveau du sol. Le plancher ne doit pas être situé à plus d'un mètre en dessous ni à plus de un mètre quatre-vingts (1,80 m) au-dessus du niveau moyen du sol de la façade où est située l'entrée principale dont l'adresse civique est indiquée au présent bail et le plafond doit être en moyenne à plus de un mètre quatre-vingts (1,80 m) au-dessus du niveau moyen du sol de cette même façade.

1.3 L'immeuble

Signifie l'édifice portant le ou les numéros civiques décrits à l'article 2.1 et le terrain sur lequel est érigé cet édifice.

1.4 Travaux de base

Les travaux de base sont tous les travaux requis, excluant les travaux d'aménagement, pour rendre et maintenir l'immeuble conforme aux lois et règlements qui s'appliquent à l'immeuble ainsi qu'aux exigences minimales spécifiées à l'annexe « C ».

1.5 Travaux d'aménagement

Les travaux d'aménagement sont les travaux requis par le Locataire en tout temps pour adapter les lieux loués aux besoins spécifiques de l'occupant, tels que décrits et selon les exigences contenues à l'annexe « C ».

1.6 Transformations

Toutes modifications apportées par le Propriétaire, à ses frais, à l'immeuble, y compris les lieux loués.

1.7 Taxes

Le mot taxes désigne les taxes foncières, municipales, scolaires, spéciales, de services et, s'il y a lieu, les montants tenant lieu de telles taxes en vertu de la Loi sur la fiscalité municipale que doit payer le Propriétaire selon les lois en vigueur.

1.8A Frais d'exploitation

Les frais d'exploitation sont toutes les dépenses directes et sans duplication habituellement encourues par le Propriétaire pour l'énergie, les contrats de services, les primes d'assurance, les frais de surveillance, l'entretien et les réparations mineures de l'immeuble et des lieux loués ainsi que les frais de gestion ou d'administration raisonnables par rapport à l'ensemble des frais d'exploitation gérés, excluant les taxes.

PARAPHER ICI	
	LOCATAIRE

Les frais d'exploitation excluent les dépenses suivantes :

- 1- Toutes dépenses non reliées directement à l'exploitation de l'immeuble.
- 2- Toutes dépenses pour lesquelles le Propriétaire a été, directement ou indirectement, dédommagé ou remboursé en vertu de garanties légales ou contractuelles ou a reçu une indemnité d'assurance.
- 3- Toutes dépenses remboursées par les locataires.
- 4- Les mauvaises créances et les frais engagés pour les récupérer ainsi que toutes dépenses ou taxes payées pour le seul bénéfice d'un tiers locataire.
- 5- Les litiges qui ne sont d'aucun bénéfice aux locataires et le coût de tous services ne bénéficiant pas à l'ensemble des locataires de l'immeuble.
- 6- Les pénalités résultant du défaut du Propriétaire de respecter ses obligations relativement à l'édifice et à l'immeuble.
- 7- Les frais juridiques et les honoraires de professionnels (avocats, notaires, évaluateurs, arpenteurs et autres) non reliés au présent bail.
- 8- Les frais de vérification et les dépenses autres que celles relatives à la préparation de l'état des frais d'exploitation et celles qui sont pour le bénéfice des locataires de l'immeuble.
- 9- Les salaires et les bénéfices marginaux du personnel de direction du propriétaire ayant un rang hiérarchique supérieur au directeur de l'immeuble ou ne travaillant pas directement et exclusivement à la gestion de l'immeuble.
- 10- Toutes dépenses de nature capitale établies selon les principes comptables généralement reconnus.
- 11- Tous les intérêts sur les sommes empruntées par le Propriétaire ainsi que les frais connexes.
- 12- Toutes dépenses engagées pour la modification et l'agrandissement de l'immeuble.
- 13- Toutes réparations ou remplacements rendus nécessaires en raison d'un vice ou d'une mauvaise conception dans la construction initiale de l'immeuble.
- 14- L'amortissement du coût en capital ou la dépréciation du coût en capital initial de l'immeuble ainsi que l'amortissement de tout agrandissement de l'immeuble.
- 15- Toutes dépenses engagées pour des travaux, des améliorations ou des services pour le bénéfice de locataires spécifiques et qui ne sont pas normalement fournis à l'ensemble des locataires.

PARAPHER ICI	
	LOCATAIRE

- 16- Toutes dépenses relatives à des antennes, des câbles, de la machinerie, de l'équipement, des installations ou à toute autre forme d'équipement de communication ne faisant pas partie de l'exploitation de l'immeuble ou installé à la demande de toute personne ou entreprise autre que le Locataire et pour l'utilisation spécifique et limitée de telle personne ou entreprise qu'elle soit locataire de l'immeuble ou non.
- 17- Tout crédit de loyer ou mesures incitatives à la location accordés aux locataires actuels ou futurs.
- 18- Toute réserve pour fins de remplacement.
- 19- Toutes dépenses reliées à l'entretien et à l'exploitation des espaces de stationnement.
- 20- Les taxes sur le capital ou l'équivalent, taxes sur le gain de capital et sur les grandes corporations, les droits de mutation, l'impôt sur le revenu et autres taxes personnelles au Propriétaire ainsi que les taxes de vente (TPS et TVQ) si elles donnent droit à un crédit sur intrants.
- 21- Toutes dépenses liées aux activités de location telles que publicité, étude de marché, commission de courtage, mise en marché, etc.
- 22- Toute redevance ou loyer payable par le Propriétaire en vertu d'un bail emphytéotique, d'un bail de droit de superficie ou toute autre convention similaire présentement ou ultérieurement en vigueur.
- 23- Les contributions à des œuvres de charité ou autres causes semblables.
- 24- Les réparations majeures.
- 25- Les réparations structurales majeures, les remplacements et les dépenses de nature capitale selon les principes comptables généralement reconnus et toutes améliorations, modifications ou rénovations à l'édifice ou à l'immeuble.
- 26- Les taxes sauf les taxes d'affaires et d'eau attribuables aux locaux administratifs du Propriétaire dans l'immeuble.

Nonobstant ce qui précède, le Locataire se réserve le droit de questionner ou contester la pertinence de toutes autres dépenses pouvant faire partie des frais d'exploitation, le cas échéant.

1.9 Loyer unitaire

Le loyer unitaire désigne le loyer exprimé au mètre carré.

1.10 Loyer annuel unitaire

Le loyer annuel unitaire est le montant annuel payable au mètre carré pour l'espace loué; il se compose des loyers unitaires suivants :

PARAPHER ICI	
	LOCATAIRE

- loyer unitaire du prix de base;
- loyer unitaire des taxes;
- loyer unitaire des frais d'exploitation;
- loyer unitaire des travaux d'aménagement (si applicable).

1.11 Loyer annuel

Le loyer annuel est la somme des produits du loyer annuel unitaire de chaque type d'espace, par sa superficie locative propre, y compris le coût des espaces de stationnement, le cas échéant.

1.12 Société

Société désigne la Société québécoise des infrastructures.

ARTICLE 2

2.0 DESCRIPTION DES LIEUX

2.1 Les lieux loués

Partie de l'immeuble portant le numéro civique :

La superficie locative totale est de _____ mètres carrés répartis comme suit :

ÉTAGE	BUREAUX (m ²)	ENTREPÔT (m ²)	ESPACES DIVERS (m ²)
RC	_____	_____	_____
1 ^{er}	_____	_____	_____
2 ^e	_____	_____	_____
Totaux	_____	_____	_____

Ces locaux sont montrés au plan de l'annexe « A » et sont mesurés selon les règles de mesurage de l'annexe « B » (1 mètre carré = 10,7639 pieds carrés).

Le tout érigé sur le terrain connu et désigné comme suit :

2.2 Stationnement

Le Propriétaire garantit, pendant la durée du bail et de ses renouvellements, la disponibilité de _____ espaces de stationnement. Ces espaces devront être disponibles pour la date d'entrée en vigueur du bail et feront l'objet d'une « Convention pour espaces de stationnement » (annexe « F »). Le nombre d'espaces de stationnement

PARAPHER ICI	
	LOCATAIRE

pourra être ajusté à la hausse sans pour autant excéder le nombre d'espaces indiqué précédemment ou à la baisse en vertu d'un avenant à la « Convention pour espaces de stationnement », lequel aura effet dans un délai de un (1) mois après sa transmission par le Locataire.

Le prix de chaque espace de stationnement est fixe pour la durée initiale du bail de même que pour tout renouvellement automatique de ce dernier.

Si le Locataire exerce l'option de renouvellement mentionné au bail, le Propriétaire pourra demander d'ajuster le prix des espaces de stationnement selon le taux du marché applicable à la date d'entrée en vigueur de l'option. Pour ce faire, le Propriétaire devra sur demande produire toutes pièces justificatives.

2.3 Heures d'occupation

2.3.1 Heures normales

Les heures normales d'occupation sont de _____ heures par semaine, réparties sur _____ jours, de ___ h ___ à ___ h ___.

2.3.2 Occupation en dehors des heures normales

À l'occasion, sur demande, le Propriétaire doit fournir dans les lieux loués, en dehors des heures normales d'occupation, sans frais additionnels, les mêmes conditions que durant les heures normales d'occupation.

ARTICLE 3

3.0 DURÉE ET RENOUVELLEMENT

3.1 Durée

Le présent bail est fait pour une période de _____ ans; il entre en vigueur le _____ et se termine le _____.

Nonobstant ce qui est prévu au présent article, les renouvellements du bail et de ses avenants ne pourront avoir pour effet de prolonger ledit bail au-delà de trente-neuf (39) ans à compter de la date du début du bail.

3.2 Renouvellement et préavis

À défaut par l'une ou l'autre des parties de signifier, par un moyen comportant une preuve de transmission, un avis de non-renouvellement en tout ou en partie d'au moins _____ mois avant la date d'échéance du bail ou de son renouvellement, ce bail se renouvelle de _____ en _____.

Bail

6 de 17

PARAPHER ICI	
	LOCATAIRE

3.3.A Option de renouvellement avec préavis

Nonobstant un avis de non-renouvellement du Propriétaire en vertu de l'article 3.2, le Locataire aura le droit, en donnant un avis écrit au Propriétaire d'au moins _____ mois avant l'expiration du bail, de renouveler le bail pour une période de _____ ans, et ce, aux mêmes prix et conditions qui sont stipulés aux présentes.

ARTICLE 4

4.0 LOYER

4.1 Le loyer annuel

Ce bail est fait en considération d'un loyer annuel de _____
(_____ \$) payable en versements mensuels égaux de _____
(_____ \$) au début de chaque mois, y compris le coût des espaces de stationnement, le cas échéant. La TPS et la TVQ sont payables, s'il y a lieu, en sus du loyer. Le premier versement du loyer est payable après la signature du bail par les deux parties. Le versement mensuel est ajusté selon les modalités contenues au présent bail.

4.2 Le loyer annuel unitaire

Le loyer annuel se compose des loyers unitaires suivants :

	BUREAUX /m ²	ENTREPÔT /m ²	DIVERS /m ²
Prix de base	_____ \$	_____ \$	_____ \$
Taxes	_____ \$	_____ \$	_____ \$
Frais d'exploitation	_____ \$	_____ \$	_____ \$
Total	_____ \$	_____ \$	_____ \$

4.3 Ajustement annuel du loyer

4.3.1 Ajustement des taxes

Pour la première année du bail, le loyer annuel unitaire des taxes est de _____ \$/m². Pour toutes années subséquentes, ce loyer unitaire est ajusté au coût réel des taxes payées pour les douze (12) mois précédant la date d'ajustement.

Si les taxes payées au Propriétaire par le Locataire sont inférieures au coût réel des taxes encouru dans l'année, y compris la première année, le Locataire rembourse la différence au Propriétaire; si cette somme est supérieure, le Locataire compense le surplus payé à même le paiement du loyer.

PARAPHER ICI	
	LOCATAIRE

Le Propriétaire doit produire annuellement au Locataire les comptes de taxes acquittés. À défaut, le Locataire retient le loyer relatif aux taxes jusqu'à production des comptes acquittés.

Le remboursement des taxes est effectué au prorata de la valeur des lieux loués par rapport à la valeur de l'immeuble, soit ____ % au moment de la signature du présent bail. Le prorata sera ajusté suite à une modification de la superficie locative des lieux loués ou de l'immeuble, ou à un changement d'usage d'une partie des espaces.

4.3.1.1 Contestation

Sur réception par le Propriétaire de tout compte, facture ou avis d'évaluation d'une corporation municipale ou d'une commission scolaire relativement à tous taux, taxes, impositions, redevances ou contributions, de quelque nature que ce soit, qui peuvent être imposés sur l'immeuble, le Propriétaire doit immédiatement faire parvenir une copie de tel compte, facture ou avis d'évaluation au Locataire.

Le Locataire peut contester tout tel compte, facture ou avis d'évaluation devant l'organisme compétent, en vue d'obtenir une réduction des taxes foncières affectant l'immeuble et, s'il le juge nécessaire, exiger plutôt que le Propriétaire conteste de même tel compte, facture ou avis d'évaluation. Dans ces cas, le Propriétaire et le Locataire s'engagent à coopérer à telle contestation et tous les frais et déboursés raisonnables encourus par le Propriétaire seront à la charge du Locataire et payables dans les trente (30) jours de la réception d'un état de compte et de la preuve de paiement de tels frais.

Si le résultat final d'une telle contestation a pour effet de faire réduire le montant des taux, taxes, impositions, redevances ou contributions apparaissant à tout compte, facture ou avis d'évaluation contesté, le Propriétaire remettra au Locataire, dans les trente (30) jours de la réception du remboursement des sommes relatives à une telle contestation, le remboursement des sommes payées en trop en vertu du présent bail ainsi que les intérêts perçus relativement à ces sommes payées en trop.

Dans les autres cas où le Propriétaire obtiendra une réduction des taxes foncières devant un organisme compétent, par suite d'une décision de sa part de contester tout compte, facture ou avis d'évaluation d'une corporation municipale ou d'une commission scolaire, relativement à tous taux, taxes, impositions, redevances ou contributions, de quelque nature que ce soit, qui peuvent être imposés sur l'immeuble, le Propriétaire remettra au Locataire dans les trente (30) jours de la réception du remboursement des sommes relatives à une telle contestation, le remboursement des sommes payées en trop en vertu du présent bail ainsi que les intérêts perçus relativement à ces sommes payées en trop. Dans ce cas, le Locataire sera tenu de rembourser au Propriétaire une partie des frais et déboursés raisonnables encourus par le Propriétaire pour une telle contestation, calculée selon le prorata mentionné à l'article 4.3.1, seulement si le Locataire a donné préalablement son accord par écrit au Propriétaire concernant sa participation aux frais et déboursés mentionnés ci-dessus.

PARAPHER ICI	
	LOCATAIRE

4.3.2.A Ajustement des frais d'exploitation

Chaque année, au premier du mois d'avril, un ajustement automatique du loyer unitaire des frais d'exploitation est fait suivant la formule :

Le loyer unitaire ajusté =

$$\text{Loyer unitaire des frais d'exploitation} \quad \times \quad \frac{\text{Indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

L'indice de base est composé de 75 % de l'indice général des prix à la consommation, plus 25 % de l'indice des coûts énergétiques publiés par « Statistique Canada », pour le Canada, pour le troisième mois précédant la date d'entrée en vigueur du bail.

L'indice nouveau est composé de 75 % de l'indice général des prix à la consommation, plus 25 % de l'indice des coûts énergétiques publiés par « Statistique Canada », pour le Canada, pour le mois de janvier de l'année d'ajustement.

Advenant le cas où l'indice des prix à la consommation et l'indice des coûts énergétiques sont ramenés à une nouvelle base, la formule s'applique en fonction de l'équivalence établie par « Statistique Canada ».

Ajustement périodique

À la fin de chaque période de 5 ans, le loyer unitaire des frais d'exploitation doit être ajusté à la hausse ou à la baisse à partir des frais d'exploitation réellement encourus au cours des trois dernières années. Les frais d'exploitation admissibles sont ceux décrits à l'article 1.8.A du présent bail. Cependant, l'ajustement à la hausse du loyer unitaire des frais d'exploitation ne pourra excéder 15 % du loyer unitaire au moment de l'entrée en vigueur de l'ajustement.

Pour ce faire, le Propriétaire devra au plus tard trois (3) mois avant la fin de chaque période de cinq (5) ans déposer les états financiers de chacune des trois (3) années les plus récentes. Le nouveau loyer unitaire sera établi, après vérification des états financiers par la Société, par la moyenne arithmétique des loyers unitaires vérifiés de chacune des trois années les plus récentes. Le nouveau loyer unitaire sera par la suite indexé le 1^{er} du mois d'avril de chaque année suivant la formule mentionnée à l'ajustement des frais d'exploitation mais en prenant comme indice de base l'indice pour le 3^e mois précédent l'entrée en vigueur du nouveau loyer unitaire.

Ces états financiers doivent être vérifiés par des vérificateurs externes membres d'une association comptable reconnue et doivent être accompagnés d'une attestation à l'effet que ces états ont été préparés selon la définition des frais d'exploitation apparaissant à l'article 1.8.A du présent bail.

Si le Propriétaire néglige ou refuse de déposer les états financiers ou les pièces justificatives au Locataire dans le délai ci-dessus mentionné, le Propriétaire sera considéré en défaut et le Locataire pourra diminuer

PARAPHER ICI	
	LOCATAIRE

de 25 % le loyer des frais d'exploitation apparaissant à l'article 4.2 du bail jusqu'à la production des documents par le Propriétaire.

Le Propriétaire accorde le droit au Locataire de vérifier si les dépenses encourues reflètent celles prévues à l'article 1.8.A du présent bail, notamment en consultant l'original de toutes pièces. En conséquence, le Propriétaire doit fournir, sur demande, des photocopies de toutes pièces justificatives au Locataire ou son représentant.

ARTICLE 5

5.0 ENTRETIEN, RÉPARATIONS ET TRANSFORMATIONS

5.1 Obligations du Propriétaire

Le Propriétaire doit fournir et maintenir les lieux loués et l'immeuble en bon état et conformes aux exigences des lois, codes, règlements, ordonnances, décrets applicables et, au minimum aux exigences de l'annexe « C ». Le Propriétaire doit également prendre les dispositions nécessaires pour assurer en tout temps la jouissance paisible des lieux loués.

Outre les exigences précitées, le Propriétaire doit notamment :

5.1.1 Réparations

Exécuter les menues réparations dues à l'usage normal des lieux loués, ainsi que les réparations normalement à la charge du Propriétaire.

5.1.2 Taxes

Acquitter toutes les taxes.

5.1.3 Frais d'exploitation

Acquitter tous les frais d'exploitation des lieux loués, y compris notamment ceux engendrés par tous travaux exécutés pendant la durée du bail.

5.1.4 Consommation électrique

Payer le coût de toute consommation électrique. Pour toute situation anormale que peut causer le Locataire en installant des appareils exigeant une dépense d'énergie, par appareil, de plus de 75 kWh par jour ouvrable, le Propriétaire peut exiger, après en avoir fait la preuve, une compensation juste et raisonnable pour la partie excédentaire à 75 kWh par jour par appareil.

5.1.5 Assurances

Pendant la durée du bail, le Propriétaire doit souscrire et maintenir en vigueur, à ses frais, l'assurance suivante dont une attestation doit être fournie au Locataire au plus tard à la date de la signature du bail.

Bail

10 de 17

PARAPHER ICI	
	LOCATAIRE

Une assurance de responsabilité civile, formule générale, contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, incluant la responsabilité contractuelle découlant du présent bail, que le Propriétaire peut encourir pour quelque raison que ce soit du fait de la propriété, de la location, de l'opération, de l'occupation ou de l'usage de l'immeuble accordant une protection pour une somme minimale de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$), limite globale, par personne et par événement, pour blessures corporelles ou dommages matériels subis par qui que ce soit, y compris le Locataire.

Ladite police d'assurance doit contenir une clause à l'effet qu'elle n'est ni annulable ni modifiable sans un avis préalable de trente (30) jours adressé au Locataire.

5.1.6 Sécurité

Assurer la protection des occupants et de leurs biens selon les exigences des lois, codes, règlements, ordonnances et décrets applicables.

5.1.7 Entretien intérieur

À l'intérieur, faire l'entretien ménager des lieux loués et de l'immeuble tel que spécifié à l'annexe « D ». Fournir un registre des travaux d'entretien à l'exception des travaux quotidiens.

5.1.8 Entretien extérieur

À l'extérieur, maintenir les lieux loués et l'immeuble propre et en bon état notamment :

- les pelouses, les plates-bandes, les trottoirs, les haies, les clôtures et tout autre élément paysager extérieur;
- enlever la neige et la glace sur toutes les voies d'accès et, le cas échéant, les cours anglaises, pour les heures normales d'occupation;
- dégager les marches, les entrées, les sorties d'urgence, les trottoirs, les espaces de stationnement et répandre des abrasifs et du fondant afin d'éliminer tout danger et, les maintenir en bon état durant les heures normales d'occupation.

5.1.9 Stationnement

Assurer au Locataire la pleine jouissance des espaces de stationnement prévus au présent bail.

5.1.10 Accès à l'édifice

L'accès de la voie publique à l'édifice doit être pavé. L'accès des piétons doit être séparé de celui des véhicules motorisés.

5.1.11 Drapeau et signalisation

Arborer le drapeau du Québec à l'extérieur de l'édifice; le drapeau est fourni par le Locataire et remplacé à sa demande.

PARAPHER ICI	
	LOCATAIRE

Autoriser le Locataire à installer l'équipement requis pour le pavoisement intérieur du drapeau du Québec dans les halls d'entrée, les paliers d'étages ou les autres endroits pertinents.

Autoriser le Locataire à installer, à l'extérieur, dans le hall d'entrée et aux étages une signalisation.

5.1.12 Désignation du responsable et remise des clés

Le Propriétaire doit fournir le nom, l'adresse et le numéro de téléphone d'une personne responsable ou de son remplaçant qui recevra les plaintes du Locataire en tout temps et devra y remédier immédiatement.

De plus, le Propriétaire doit remettre les clés exclusivement au représentant désigné de la Société.

5.1.13 Téléphonie, informatique et télécommunications

Le Locataire peut choisir l'entreprise de services de télécommunications de son choix en ce qui concerne les services internes ou externes de téléphonie, d'informatique et de télécommunications. Advenant que l'entreprise de services de télécommunications ne puisse offrir les services requis suite à des exigences imposées par le Propriétaire, le Locataire pourra mettre fin au présent bail sans préjudice à ses droits et recours le cas échéant.

5.2 Transformations

Le Propriétaire peut, à ses frais et après avoir obtenu l'autorisation écrite du Locataire, effectuer des modifications aux lieux loués.

Lors de modifications autres qu'aux lieux loués, le Propriétaire s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour assurer la jouissance paisible des lieux loués.

ARTICLE 6

6.0 TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

6.1 Responsabilité d'exécution des travaux

Le Locataire peut, à ses frais et après en avoir avisé par écrit le Propriétaire, effectuer ou faire effectuer des travaux d'aménagement dans les lieux loués. Dans son avis, le Locataire décrit la nature et l'étendue des travaux visés.

Dans le cas où les travaux affectent la structure ou la mécanique des lieux loués, le Locataire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, la permission écrite du Propriétaire, laquelle ne peut être refusée ni retardée sans motif raisonnable.

PARAPHER ICI	
	LOCATAIRE

6.2 Détermination du coût des travaux

Si le Locataire juge préférable que les travaux soient réalisés par le Propriétaire, ce dernier doit les réaliser. Dans un tel cas, le Locataire et le Propriétaire doivent s'entendre sur le prix avant la réalisation des travaux et, à cet effet, le Propriétaire doit fournir au Locataire les informations requises à l'établissement du juste prix.

À défaut d'entente sur le prix, le Propriétaire s'engage à remettre au Locataire, dans les meilleurs délais, des directives concernant les travaux à être exécutés. Dans ce cas, le Locataire se réserve le droit de demander suivant ses procédures, des prix directement à des entrepreneurs à partir de documents conformes aux directives du Propriétaire.

Le Propriétaire doit, sous sa seule et entière responsabilité, faire exécuter les travaux au prix choisi par le Locataire plus une majoration maximale de 6 % incluant les frais généraux d'administration et profits.

6.3 Paiement

Le paiement par le Locataire s'effectue selon les modalités prévues à l'entente.

6.4 Remise en état

À l'expiration du bail, le Locataire peut, à son choix, abandonner les aménagements ou les enlever en tout ou en partie, auquel cas, il doit remettre les lieux loués dans l'état de leur réception compte tenu de leur vieillissement ou d'un cas fortuit.

ARTICLE 7

7.0 DOMMAGES ET DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Lorsque, pendant la durée du présent bail ou de toute prolongation de celui-ci, les lieux loués ou une partie de ceux-ci sont endommagés ou détruits par incendie ou par toute autre cause, et lorsque, de l'avis du Locataire les lieux loués deviennent, en tout ou en partie, impropres à l'occupation, on appliquera alors les règles suivantes :

7.1 Destruction partielle

Au cas où les lieux loués seraient partiellement endommagés par suite d'un incendie ou autre cause, le Propriétaire s'engage à procéder à la réparation des lieux loués avec toute la diligence nécessaire ainsi qu'à effectuer, à ses frais, sous réserve de ses droits eu égard à la responsabilité du Locataire, toute relocalisation nécessaire et convenable pour les besoins du Locataire. Dans ce cas, le loyer sera alors réduit et réparti selon la partie utilisable des lieux loués jusqu'à réintégration complète du Locataire dans les lieux loués; la portion réduite du loyer pourra servir à compenser le Propriétaire pour le loyer découlant de la relocalisation.

PARAPHER ICI	
	LOCATAIRE

7.2 Destruction totale

Au cas où les lieux loués seraient totalement rendus inhabitables par suite d'un incendie ou autre cause, le Propriétaire peut, à son choix, le tout sous réserve des droits et recours du Locataire :

décider de ne pas réparer ou reconstruire les lieux loués. Dans ce cas, il pourra, dans les soixante (60) jours après l'incendie ou toute autre cause, aviser par écrit le Locataire de cette décision et le bail se terminera alors sans autre délai et le Locataire devra évacuer les lieux loués et les rendre au Propriétaire. La responsabilité du Locataire pour le paiement du loyer prendra alors fin le jour suivant l'incendie ou toute autre cause;

décider de réparer ou reconstruire les lieux loués. Dans ce cas, il pourra procéder aux réparations ou reconstruction et la responsabilité du Locataire pour le loyer sera suspendue à compter du jour suivant l'incendie ou toute autre cause jusqu'à réintégration complète du Locataire dans les lieux loués.

ARTICLE 8

8.0 DÉFAUT

Nonobstant toute disposition contraire, si le Propriétaire est en défaut de remplir l'une ou l'autre des obligations et conditions contenues aux présentes et que ce défaut persiste pendant cinq (5) jours ouvrables, après qu'un avis écrit du défaut lui ait été donné par le Locataire, ce dernier peut, sans autre avis ni délai, prendre les dispositions nécessaires pour remédier au défaut du Propriétaire et opérer compensation à même le versement du loyer mensuel pour toutes dépenses raisonnablement encourues.

En cas d'urgence, le Locataire peut, par simple avis verbal, demander au Propriétaire de remplir l'une ou l'autre des obligations contenues aux présentes et, si ce dernier ne s'exécute pas immédiatement, alors, le Locataire peut, sans autre avis ni délai, prendre les dispositions nécessaires pour remédier au défaut du Propriétaire et opérer compensation à même le versement du loyer mensuel, pour toutes dépenses raisonnablement encourues.

ARTICLE 9

9.0 SOUS-LOCATION

Le consentement du Propriétaire n'est pas requis lorsque le Locataire désire sous-louer ou céder une partie ou la totalité du présent bail.

PARAPHER ICI	
	LOCATAIRE

ARTICLE 10

10.0 DIVERS

10.1 Rubrique

Les rubriques précédant les clauses du présent bail n'y figurent que pour la commodité de sa consultation à titre de référence seulement et ne peuvent servir à l'interpréter.

10.2 Renonciation

Le fait que le Locataire n'ait pas exigé de la part du Propriétaire l'exécution d'une quelconque obligation contenue au bail ou qu'il n'ait pas exercé un droit prévu par ce bail, ne peut en aucun cas être considéré comme une renonciation à l'exécution d'une obligation du Propriétaire ou à l'exercice du droit du Locataire, qui garde son plein effet.

10.3 Lieux de passation du bail

Pour les fins du bail, le Propriétaire et le Locataire élisent domicile dans la ville de Québec ou de Montréal et conviennent que le bail est considéré comme ayant été passé à Québec ou à Montréal selon la division de la juridiction de la Cour d'appel du Québec et qu'il est soumis aux lois de la province de Québec.

10.4 Accord complet

Les parties conviennent que le présent bail constitue une entente complète et rescinde toute entente antérieure, convention, pourparlers, offre de location, garantie ou autre accord intervenu entre elles antérieurement à la signature de ce bail et que ce dernier ne peut être modifié que par une nouvelle convention écrite toute aussi formelle que la présente.

10.5 Avis

Tout avis en vertu du présent bail remis en mains propres est présumé avoir été signifié le jour de sa remise. Tout avis expédié par courrier recommandé est présumé signifié le jour de sa mise à la poste. Tout avis expédié par télécopieur est présumé avoir été signifié le jour de son expédition.

ARTICLE 11

11.0 ANNEXES

Les annexes « A », « B », « C », « D », « E » et « F » font partie intégrante du présent bail;

Annexe « A »	Plans des lieux loués
Annexe « B »	Règles de mesurage
Annexe « C »	Section I Exigences minimales pour
(_____)	les travaux de base

PARAPHER ICI	
	LOCATAIRE

	Section II	Exigences minimales pour les travaux d'aménagement
	Section III	Exigences fonctionnelles
Annexe « D »		Devis d'entretien ménager
Annexe « E »		Résolution
Annexe « F »		Convention pour espaces de stationnement

ARTICLE 12

CONDITIONS SPÉCIALES

PARAPHER ICI	
	LOCATAIRE

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour les fins du présent bail et jusqu'à ce qu'un avis de changement de domicile soit transmis par un moyen comportant une preuve de transmission, les parties font élection de domicile aux endroits suivants :

A) Pour le Propriétaire : _____

Tél. : (____) _____
Télec. : (____) _____

B) Pour le Locataire : Société québécoise des infrastructures
Direction Gestion Financière
1075, rue de l'Amérique-Française, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 5P8
Tél. : (418) 646-1766, poste 3404
Télec. : (418) 643-9574

SIGNATURES

SIGNÉ EN DEUX EXEMPLAIRES

À _____, le _____

Propriétaire

À _____, le _____

Locataire

B2_Frais d'exploitation détaillés
(révisé le 12 01 27)