



CONTRAT RELATIF À LA LOCATION, LA GESTION ET L'EXPLOITATION D'UNE CONCESSION ALIMENTAIRE

ENTRE : **MRC LES PAYS-D'EN-HAUT**, personne morale de droit public régie, notamment, par le *Code municipal du Québec* (RLRQ, c. C-27.1), ayant son bureau au 1014, rue Valiquette, Sainte-Adèle (Québec) J8B 2M3 et représentée par monsieur André Genest, préfet, et par [REDACTED], directeur général et greffier-trésorier, autorisés à agir aux fins des présentes en vertu de la résolution portant le numéro [REDACTED], datée du [REDACTED], annexée aux présentes pour en faire partie intégrante comme **Annexe A**

(ci-après appelée la « **MRC** »)

ET : [REDACTED], personne morale dûment constituée, représentée aux présentes par **monsieur** [REDACTED], dûment autorisé en vertu d'une résolution adoptée par le conseil d'administration le [REDACTED] et dont copie conforme est jointe à la présente pour en faire partie intégrante comme **Annexe B**

(ci-après appelée le « **Locataire** »)

CONSIDÉRANT QUE la **MRC** est propriétaire de l'immeuble sis au 252, boulevard Sainte-Adèle et que ce bâtiment est exploité comme Centre sportif;

CONSIDÉRANT QUE la **MRC** désire y maintenir un service de restauration;

CONSIDÉRANT l'appel de propositions initié par la **MRC** afin d'assurer ce service;

CONSIDÉRANT la proposition soumise par le **Locataire**;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu pour les parties de convenir d'un contrat relatif à la location, la gestion et l'exploitation d'une concession alimentaire au 252, boulevard Sainte-Adèle;

CONSIDÉRANT les discussions intervenues entre les parties pour que le **Locataire** utilise les **Lieux loués** à ce titre, aux conditions prévues aux présentes;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. LIEUX LOUÉS

La **MRC** loue au **Locataire**, qui accepte et ce, de façon exclusive, une partie du bâtiment situé au 252, boulevard Sainte-Adèle, sur le territoire de la Ville de Sainte-Adèle soit, plus particulièrement, les espaces ci-après identifiés :

- 1° Aire de préparation et de service d'une superficie de 29.7 m² (local #216);
- 2° Une chambre froide avec rangement d'une superficie de 9.2 m² (local #216A);
- 3° **[Option]** : Un local d'entreposage accessoire à la concession alimentaire d'une superficie approximative de 10 m² (local #210).

(ci-après appelés les « **Lieux loués** »)

Les **Lieux loués** sont illustrés en vert au plan joint comme **Annexe D**.

Il sera par ailleurs possible pour le **Locataire**, après entente avec la **MRC** et selon les disponibilités de cet espace, d'ajouter aux **Lieux loués** un local d'entreposage à des fins accessoires à l'utilisation des Lieux loués comme concession alimentaire, d'une superficie approximative de 10 m² (local #210). Une entente spécifique à cet effet devra intervenir entre les parties quant aux conditions de cette location (durée, contrepartie, etc.). La **MRC** ne prend cependant aucun engagement quant à la disponibilité de ce local au moment où le **Locataire** formulerait une demande pour sa location.

2. UTILISATION DES LIEUX LOUÉS

Étant donné l'importance pour la **MRC** qu'un espace de restauration vienne compléter les activités du Centre sportif, le **Locataire** devra exploiter un service de restauration dans les **Lieux loués**, de façon continue et sans interruption, à moins d'entente autre avec la **MRC** et ce, minimalement :

- 1° Douze (12) mois par année;
- 2° Sept (7) jours sur sept (7) et ce, en fonction des heures d'ouverture minimales indiquées à la clause 5.5.

Le **Locataire** peut également offrir des services de traiteur pour des réunions et des événements privés à l'intérieur du Centre sportif.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le **Locataire** s'engage à ne pas utiliser les **Lieux loués** à d'autres fins que celles prévues aux présentes et reconnaît que la **MRC** peut l'obliger à cesser toute activité ne correspondant pas à l'utilisation permise des **Lieux loués** en vertu du présent contrat.

3. DURÉE

Le présent bail est d'une durée de trois (3) ans, débutant le [REDACTED] et se terminant le [REDACTED].

Il se renouvellera par la suite automatiquement, pour un maximum de deux (2) périodes additionnelles de deux (2) ans, à moins que l'une des parties n'informe l'autre, par courrier recommandé, de son intention d'y mettre fin et ce, au moins huit (8) mois avant l'expiration du terme initial ou de toute période de renouvellement.

Si le **Locataire** continue d'occuper les **Lieux loués** après la date d'expiration du bail sans qu'une entente écrite ne soit intervenue entre la **MRC** et le **Locataire** pour régir cette occupation, il sera présumé les occuper et les utiliser contre la volonté de la **MRC**.

Cette occupation n'aura pas pour effet de prolonger ou de renouveler le présent bail pour quelque période que ce soit et ce, nonobstant les dispositions de l'article 1879 du *Code civil du Québec*. Le cas échéant, la **MRC** pourra alors se prévaloir de tous les recours prévus par la Loi pour expulser le **Locataire** et réclamer des dommages-intérêts.

En pareil cas, la **MRC** peut, à son gré, considérer une telle occupation comme faite en vertu d'un bail à durée indéterminée résiliable sur préavis d'un (1) mois, assujettie à toutes les dispositions de la présente, sauf pour la durée et sauf pour le loyer qui sera alors égal au double du loyer mensuel prévu à la clause 4.1, relativement à la dernière année précédant l'arrivée du terme du bail ou de la dernière période de renouvellement, selon le cas, payable à l'avance et par mensualités, le premier (1^{er}) jour du mois.

4. **LOYER**

4.1 **Loyer de base**

Le **Locataire** convient de payer à la **MRC** un loyer de base annuel de six mille dollars (6 000\$) soit, cinq cents dollars (500\$) par mois. Ce loyer sera indexé le 1^{er} janvier de chaque année en considérant le taux le plus élevé entre :

- 1° 2 %; et
- 2° Le taux correspondant à la variation de l'indice moyen des prix à la consommation pour l'année précédente soit, l'IPC mensuel, non désaisonnalisé, tableau 18-10-0004-01, en considérant les critères suivants :
 - Données pour la région de Montréal (géographie);
 - En considérant l'ensemble (produits et groupes de produits) pour la période correspondant à une année complète et ce, en considérant le mois précédent la date d'anniversaire du contrat. À titre d'exemple, si la période initiale du contrat est du 1^{er} septembre 2024 au 31 août 2025, la période de référence pour la variation de l'IPC sera celle des données au 1^{er} août 2024.

4.2 **Modalités de paiement**

Le loyer devra être acquitté en douze (12) versements égaux le premier (1^{er}) jour de chaque mois. Aux fins de faciliter cette perception, le **Locataire** accepte de procéder selon l'une ou l'autre des méthodes suivantes :

- 1° La remise, par le **Locataire** à la **MRC**, d'une série de douze (12) chèques annuellement, datés du premier (1^{er}) jour de chaque mois, pour couvrir une (1) année de loyer;
- 2° Signer, en faveur de la **MRC**, les formulaires appropriés pour que les virements bancaires soient effectués pour chacun des versements, le premier (1^{er}) jour de chaque mois.

Toute autre somme due par le **Locataire** en vertu des présentes doit être acquittée par lui dans les trente (30) jours de la transmission, par la **MRC**, d'un avis de paiement.

4.3 Intérêt

Toute somme due par le **Locataire** à la **MRC** en vertu des présentes, non acquittée à chacune des échéances, porte intérêt au taux de dix pour cent (10 %) l'an et ce, à compter de la date d'exigibilité de cette somme.

4.4 Autres coûts assumés par le Locataire

Les coûts et frais suivants sont à la charge du **Locataire** et doivent être assumés directement par lui, en plus du coût du loyer de base :

- 1° Le coût de tous les biens et services dont il a besoin pour l'utilisation des **Lieux loués** incluant l'ensemble des frais accessoires liés à cette utilisation tels que paiement des employés, assurances, etc.;
- 2° Le coût relatif à l'entretien et aux réparations des **Lieux loués**, selon ce qui est indiqué à la clause 5.

4.5 Garanties

Le **Locataire** s'engage à verser à la **MRC**, au plus tard, à la signature du contrat, un dépôt de garantie d'un montant de cinq mille dollars (5 000\$) par chèque visé. Ce dépôt sera encaissé et conservé par la **MRC** aux fins de garantir les obligations du **Locataire**, notamment pour couvrir d'éventuels dommages causés aux **Lieux loués**, pour tout défaut de respecter les obligations contractuelles ou un défaut de paiement du loyer ou de toute autre somme due par le **Locataire**. Le dépôt de garantie sera remboursé par la **MRC**, sans intérêt, dans les trente (30) jours suivant la fin du contrat, déduction faite des dommages ou autre somme résultant d'un défaut du **Locataire**.

5. DROITS ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le **Locataire** s'engage à respecter l'ensemble des obligations ci-après énoncées.

5.1 État des Lieux loués et équipements et accessoires s'y trouvant

Le **Locataire** reconnaît que les **Lieux loués** comprennent les équipements et accessoires qui appartiennent à la **MRC**, lesquels sont énumérés à l'**Annexe C**. Il reconnaît qu'à la signature des présentes, ces équipements et accessoires sont neufs, en bon état et qu'ils peuvent être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés. Il s'en déclare satisfait.

Il est de la responsabilité du **Locataire** de faire usage de ces biens selon les règles de l'art et selon toute recommandation ou spécification de leurs fabricants. Le **Locataire** est responsable d'assurer l'entretien et la réparation de ces équipements.

Sauf une utilisation inadéquate de ces équipements par le **Locataire**, auquel cas, les frais relatifs au remplacement seront réclamés par la **MRC** au **Locataire**. La **MRC** assurera le remplacement de ces biens s'il est démontré que le bris ne peut raisonnablement faire l'objet d'une réparation, en tenant compte des coûts de réparation par rapport à la valeur du bien. La **MRC** se réserve le droit, à cet égard, d'obtenir tout avis d'un réparateur, fournisseur ou professionnel de façon à valider si le remplacement s'avère la meilleure solution.

Dans le cas où un des biens et équipements essentiels à l'exploitation de la concession alimentaire était brisé et ne pouvait être valablement réparé dans un délai raisonnable et que ce bris n'était pas dû à une mauvaise utilisation du bien par le **Locataire**, les parties devront alors convenir d'une entente pour, d'une part, la réparation de ce bien et, d'autre part, l'ajustement, le cas échéant, du loyer mensuel, au prorata des jours où les **Lieux loués** ne pourront être exploités, les cinq (5) premiers jours ouvrables n'étant pas comptés.

Aux fins de la présente clause, est réputé ne pas être un défaut de pouvoir exploiter les **Lieux loués**, tout bris qui empêche l'utilisation de l'un ou l'autre des équipements pour une période inférieure ou égale à cinq (5) jours ouvrables. Dans ce cas, aucune réduction des obligations des parties ne s'appliquera.

Aux fins de la présente clause, est réputé être un « jour ouvrable », les jours de la semaine (du lundi au vendredi), à l'exception du samedi, du dimanche et des jours fériés au sens du paragraphe 23^o du 1^{er} alinéa de l'article 61 de la *Loi d'interprétation* (RLRQ, c. I-16).

5.2 Aire pour la prise de repas (tables, chaises et plateaux)

Les clients du **Locataire** pourront utiliser l'aire pour la prise de repas illustrée au plan joint en **Annexe D**, même si cette aire ne fait pas partie des **Lieux loués**. Il s'agit d'un espace commun qui peut être utilisé par tous les usagers du Centre sportif.

Le **Locataire** devra collaborer avec l'opérateur du Centre sportif mandaté par le **Locateur** pour l'entretien et le nettoyage de l'aire de restauration, hors des **Lieux loués**.

Ainsi, malgré que la **MRC** a convenu d'une entente avec un opérateur pour l'entretien et le nettoyage du Centre sportif, ce qui inclut l'aire pour la prise de repas, le **Locataire** doit considérer qu'il devra lui-même assurer le nettoyage des tables, chaises et plateaux lorsque cette aire a été utilisée par sa clientèle, pendant ses heures d'ouverture.

5.3 État des lieux (entretien et réparation)

Le **Locataire** doit maintenir les **Lieux loués** dans un bon état d'entretien et de propreté, ce qui inclut, non limitativement, le comptoir, la cuisine, les équipements qui s'y trouvent, le plancher ainsi que, selon ce qui est indiqué à la clause 5.2, les tables, les chaises et les plateaux dans les aires prévues à cette fin.

Le **Locataire** doit assumer le coût des travaux de réparation rendus nécessaires par l'utilisation qu'il fait des **Lieux loués**, autre que l'usure normale.

Si la **MRC** doit réaliser des travaux d'entretien ou de réparation alors qu'il est de la responsabilité du **Locataire** de les réaliser, elle pourra réclamer du **Locataire**, et retenir à même la garantie prévue à la clause 4.5, les coûts engagés par elle ainsi que des frais d'administration de quinze pour cent (15 %). Ces coûts et frais sont payables sur demande de la **MRC**, par le **Locataire**.

Le **Locataire** reconnaît et accepte que tout rapport d'une autorité compétente ou d'un professionnel, notamment de la Direction générale de l'inspection des aliments du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du gouvernement du Québec, à l'effet que ne sont pas tenus dans de bonnes conditions sanitaires les aliments qui y sont servis, constitue un défaut aux fins du présent contrat. Les dispositions prévues à la clause 9 s'appliqueront.

Le **Locataire** s'engage à prévenir immédiatement la **MRC** chaque fois que des bris, dommages, pertes ou accidents se produisent dans les **Lieux loués**, incluant à l'égard des équipements et biens qui s'y trouvent et qui sont propriété de la **MRC**.

5.4 Ajouts d'équipements dans les Lieux loués ou modification de ces lieux

Tout ajout d'équipements, d'accessoires ou d'installations dans les **Lieux loués**, ou toute modification à ces lieux, doit être fait et exécuté aux frais du **Locataire** mais doit être autorisé au préalable et par écrit, par la **MRC**. Cette dernière peut refuser l'ajout des équipements ou l'exécution de ces travaux pour tout motif qu'elle jugera raisonnable, dont l'impact des travaux sur les coûts d'opération du bâtiment ou sur l'importance des travaux de remise en état que ces ajouts pourraient générer à la fin du bail.

Si le **Locataire** est en défaut de respecter la présente clause il doit, à la demande de la **MRC**, démolir ou enlever, à ses frais, les ajouts et améliorations faits aux **Lieux loués** et remettre ces lieux dans leur état initial.

Tous les équipements, accessoires ou installations ajoutés par le **Locataire** dans les **Lieux loués** demeurent sa propriété, sous réserve de ce qui suit.

À la fin du présent contrat, le **Locataire** pourra, à son choix, récupérer et retirer des **Lieux loués** les équipements, accessoires ou installations qu'il y a ajoutés ou encore, offrir à la **MRC** de les lui céder et ce, aux conditions et modalités déterminées à ce moment entre les parties. Si le **Locataire** choisit d'offrir à la **MRC** de lui céder tels équipements, accessoires ou installations, la **MRC** peut choisir d'accepter ou de refuser cette offre.

Si la **MRC** fait le choix de ne pas acquérir tout ou partie des biens, le **Locataire** devra les retirer des **Lieux loués**, au plus tard cinq (5) jours suivant l'expiration du bail et s'assurer d'une remise en état des lieux, de façon à ce qu'ils soient dans un état similaire à l'état des lieux au début de leur occupation, sauf usure normale. À défaut d'avoir procédé à un tel retrait dans le délai prévu, ces biens demeureront, sans compensation, l'entière propriété de la **MRC**. Cette dernière pourra alors faire le choix de les retirer et de remettre elle-même les **Lieux** en état, sous réserve d'en réclamer les coûts au **Locataire**, la **MRC**

étant alors justifiée de se compenser à même la garantie financière prévue à la clause 4.5, sans restreindre son droit de réclamer du **Locataire** l'excédent.

5.5 Heures d'ouverture

Dans un objectif d'assurer la pérennité du site et une offre de services complète aux usagers du Centre sportif, le **Locataire** devra maintenir les heures minimales d'ouverture suivantes et s'assurer d'exploiter les **Lieux loués** conformément à la clause 2, minimalement :

- Du lundi au vendredi : 11 :00 AM à 18 :00 PM
- Le samedi : 09 :00 AM à 18 :00 PM
- Le dimanche : 09 :00 AM à 13 :00 PM

Malgré le premier alinéa, lors de la période estivale, soit du 1^{er} mai au 31 août, les heures où le **Locataire** devra exploiter de façon continue les **Lieux loués** devront être, minimalement :

- Du lundi au vendredi : 11 :00 AM à 14 :00 PM
- Le samedi : 10 :00 AM à 13 :00 PM
- Le dimanche : 10 :00 AM à 13 :00 PM

Les périodes identifiées aux deux premiers alinéas ne peuvent avoir pour effet de limiter le droit du **Locataire** d'exploiter les **Lieux loués** à l'extérieur de ces plages horaires, dans la mesure où il respecte toute loi et réglementation applicables à ces activités.

Malgré ce qui précède, les **Lieux loués** peuvent demeurer fermés pendant les jours fériés de la période des Fêtes, soit les 24, 25, 26 décembre, ainsi que les 31 décembre, 1^{er} et 2 janvier.

5.6 Modalités relatives à la vente de nourriture

Le **Locataire** doit assurer, dans les **Lieux loués**, une offre alimentaire substantiellement conforme au menu proposé à même la proposition qu'il a soumise à la **MRC** en date du [REDACTED]. Toute modification à ce menu, dans la mesure où l'intention de la **MRC** est de disposer d'une offre alimentaire adéquate pour les usagers des **Lieux loués**, devra être approuvée par elle, selon ce qui est indiqué ci-après.

Le **Locataire** doit prioriser la vente et l'offre, dans les **Lieux loués**, de produits alimentaires québécois.

Les prix des aliments et breuvages offerts par le **Locataire** dans les **Lieux loués** doivent être comparables à ceux offerts dans la plupart des restaurants de même type.

Au plus tard le 15 août de chaque année, le **Locataire** doit soumettre à la **MRC**, pour approbation, le menu proposé de même que le prix de vente des aliments et des

brevages offerts par le **Locataire** dans les **Lieux loués**. Si la **MRC** juge que les prix proposés ne reflètent pas fidèlement les conditions du marché, ou si le menu proposé s'écarte, en termes d'offre alimentaire et de qualité des aliments, de ce qui avait été soumis à la proposition du [REDACTED], elle peut exiger la modification du menu ou des prix. En cours d'année, le **Locataire** doit également informer la personne identifiée à la clause 11 de tout changement dans ce menu, de façon à ce que la **MRC** avise le **Locataire** si des changements doivent y être apportés, pour tenir compte des principes et obligations prévus à la présente clause.

Malgré les approbations et/ou commentaires formulés par la **MRC**, il appartient au **Locataire** de faire le nécessaire pour assurer la rentabilité de ses opérations, la **MRC** ne prenant aucun engagement ou responsabilité à cet égard.

5.7 Machines distributrices

Le **Locataire** peut mettre en place et gérer, à ses frais, dans le Centre sportif, une ou des machines distributrices de café et de nourriture fraîche (aliments périssables) et ce, selon un nombre et des emplacements qui devront être convenus avec la **MRC**. Cette dernière, avant d'approuver la demande pour la mise en place de machines distributrices, tiendra alors compte de l'espace disponible et des besoins des usagers du Centre sportif. Le **Locataire** assume l'entière responsabilité quant à ces machines.

Le **Locataire** s'engage à prendre les dispositions nécessaires afin de procurer aux utilisateurs de ces machines la monnaie nécessaire pour le fonctionnement de ces dernières, à moins que les utilisateurs puissent payer en tout temps par carte ou autre moyen électronique.

À défaut par le **Locataire** de convenir d'une entente avec la **MRC** pour ces machines, la **MRC** pourra, par elle-même ou par un tiers qu'elle pourra choisir, exploiter une ou des machines à café sans aucune obligation envers le **Locataire**.

5.8 Exclusivité

Le **Locataire** aura l'exclusivité quant à la vente d'aliments à l'intérieur du Centre sportif et ce, pendant les heures d'ouverture.

Quant au terrain (à l'extérieur du Centre sportif), et si des événements sont tenus pour lesquels des installations temporaires de restauration sont prévues (camion-cuisine ou autre installation du même type), la **MRC** verra à en aviser le **Locataire** au moins [REDACTED] ([REDACTED]) jours avant la tenue de l'événement pour vérifier si le **Locataire** est en mesure, pour l'événement concerné, de s'occuper lui-même d'une offre alimentaire équivalente. À défaut par le **Locataire** d'aviser la **MRC** qu'il s'engage à fournir une telle offre alimentaire, la **MRC** ou les organisateurs de l'événement pourront faire appel à des tiers.

La présente clause n'a cependant pas pour effet de restreindre :

- 1° La présence de machines distributrices dans le Centre sportif, selon ce que la **MRC** pourra juger approprié, à moins d'une entente spécifique pour la fourniture de telles machines, pour certains aliments, avec le **Locataire**;

- 2° La possibilité pour les usagers qui fréquentent le Centre sportif d'apporter leur repas (lunch);
- 3° Le droit de certains utilisateurs de faire livrer des repas ou de faire appel à un service de traiteur pour des événements particuliers tels que formations, rencontres de travail, etc.

5.9 Surveillance et sécurité des Lieux loués

Durant les heures d'ouverture des **Lieux loués**, le **Locataire** assume, à ses frais, la surveillance de ces lieux ainsi que celle de ses clients. Cette surveillance doit être adéquate et conforme aux attentes de la **MRC**.

5.10 Affichage

Le **Locataire** bénéficie de la possibilité d'affichage promotionnel sur certains écrans du Centre sportif et ce, suivant une autorisation qu'il devra obtenir préalablement et par écrit de la **MRC** à cet effet. Il est cependant entendu que dans les **Lieux loués** (aire de restauration), le **Locataire** pourra afficher son nom et le menu aux endroits que la **MRC** lui identifiera à cette fin.

La **MRC** se réserve le droit de refuser toute demande du **Locataire** concernant de l'affichage promotionnel, incluant pour ses menus ou autres promotions si, d'une part, un tel affichage contrevient à une entente déjà intervenue entre la **MRC** et un tiers ou si, d'autre part, selon la nature de la demande d'affichage (telle que superficie), cela a pour effet de contrevir au cadre légal qui régit la **MRC**.

5.11 Service à la clientèle

Pendant la durée du présent contrat, le **Locataire** s'engage à maintenir, en nombre suffisant, un personnel lui permettant de remplir les obligations qui lui incombent, ce qui inclut notamment de répondre aux usagers de la concession alimentaire du Centre sportif de façon convenable ainsi que de procéder à la réception des marchandises.

Le **Locataire** devra s'assurer que ses employés soient convenablement vêtus et qu'ils aient en tout temps un comportement et un langage acceptables compte tenu de la nature des lieux et des activités sportives organisées et maintenues par la **MRC**.

Le **Locataire** s'engage à ce que les employés aient reçu au préalable une formation en matière de service à la clientèle.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède et notamment, durant les heures d'ouverture des **Lieux loués**, le **Locataire**, ses fournisseurs et employés qui sont en contact avec les usagers de ces lieux doivent :

- 1° servir les usagers de manière courtoise, respectueuse et équitable;
- 2° s'abstenir de solliciter les usagers ou de négocier toute forme d'entente avec eux.

5.12 Employeur et employés

Le **Locataire** est le seul et unique responsable du versement de toutes les cotisations et de toutes les retenues à la source à effectuer, le cas échéant. Il est en tout temps l'employeur des personnes affectées au service dans les Lieux loués de même que dans tout autre espace pour lequel il assume des responsabilités en vertu de la présente entente (ex. : espace – machine distributrice), la **MRC** n'assumant aucune responsabilité à cet égard.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le **Locataire** est responsable des obligations patronales d'employeur, notamment celles concernant les déductions à la source de ses employés ainsi que des cotisations à la CNESST et tous les autres règlements ou lois en vigueur.

5.13 Responsabilité

Le **Locataire** assume l'entière responsabilité de toute perte et dommage, de quelque nature qu'ils soient, corporels, matériels ou moraux, subis par lui, par la **MRC** ou par les personnes auxquelles il permet l'accès aux **Lieux loués**, y incluant ses employés, préposés, agents et fournisseurs, pour quelque cause que ce soit, notamment les dommages causés par son fait ou sa faute ou le fait ou la faute de ses employés ou sous-traitants, ainsi que par le fait des biens dont il est propriétaire, locataire ou qu'il a sous sa garde ou sous son contrôle.

Le **Locataire** doit dénoncer à la **MRC** toute poursuite ou mise en demeure qui découle du présent contrat.

Le **Locataire** s'engage à garantir la **MRC** contre toute poursuite ou recours quelconque pour toute perte ou dommage causé ou occasionné par ses opérations, actions ou omissions et devra prendre fait et cause pour la **MRC** et la tenir indemne de toute poursuite le cas échéant.

Plus particulièrement, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, le **Locataire** doit assumer ou, le cas échéant, rembourser à la **MRC** tout capital, intérêt et frais, y compris les frais d'enquête, les frais d'expertise et les frais de justice, s'ils sont reliés à tout préjudice corporel, moral ou matériel causé à autrui par son fait ou sa faute ou le fait ou la faute de ses employés ou sous-traitants, ainsi que par le fait des biens dont il est propriétaire, locataire ou qu'il a sous sa garde ou sous son contrôle.

5.14 Assurances

Pour la durée du présent contrat, le **Locataire** doit détenir et maintenir en vigueur une police d'assurance responsabilité civile générale et une police d'assurance de la locataire occupant ayant une couverture minimale de **DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000,00\$)**. Cette police d'assurance doit couvrir la responsabilité de le **Locataire** pour toute perte ou dommages, de quelque nature qu'ils soient, corporels, matériels ou moraux, subis par le **Locataire**, ses employés, ses mandataires ou par les personnes auxquelles elle permet l'accès aux **Lieux loués**, ainsi que pour toute responsabilité découlant des **Lieux loués** ou des activités qui y sont exercées ou découlant du fait du

Locataire de son personnel, de ses mandataires, des usagers des **Lieux loués** ou des personnes auxquelles le **Locataire** permet l'accès aux **Lieux loués**.

Le **Locataire** doit fournir à la **MRC**, dans les quinze (15) jours de la signature du présent contrat, les certificats d'assurance attestant de l'entrée en vigueur de la police d'assurance ainsi souscrite et confirmant qu'elle s'applique au présent contrat. De plus, un avenant devra préciser que l'assureur du **Locataire** ne peut exercer de recours subrogatoires contre la **MRC** pour tous les dommages causés à des tiers ou à son assuré.

Pour toute la durée du présent contrat, le **Locataire** doit détenir et présenter annuellement à la **MRC** une preuve qu'elle détient l'assurance mentionnée ci-dessus.

5.15 Permis

Pour toute la durée du présent contrat, le **Locataire** s'engage à détenir et à maintenir en vigueur tous les permis, licences, certificats et autres autorisations nécessaires à la bonne exécution du présent contrat et à l'utilisation qu'il fait des **Lieux loués** et des services qui y sont offerts. Tous les frais reliés à l'obtention de tels permis, certificats, licences et autres autorisations sont à l'entière charge du **Locataire**.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède et dans la mesure où cela s'avère nécessaire, le **Locataire** est autorisé à détenir un permis d'alcool (émis par la Régie des courses, des alcools et des jeux) qu'il s'engage à obtenir et à maintenir en vigueur, à ses frais, pendant la durée entière du contrat et ce, pour les **Lieux loués** et tout autre espace, dans le Centre sportif, qui seraient susceptibles d'être visés par le permis d'alcool. Dans ce cas, le **Locataire** doit aviser la **MRC** de toute demande qu'il entend faire à cet égard, la **MRC** s'assurant, lors de cette demande, d'une part, du respect de la présente entente mais également et d'autre part, de tout autre enjeu qu'elle pourra identifier quant à l'utilisation du Centre sportif en termes de sécurité, d'ententes qu'elle pourrait avoir avec des tiers, etc.

Les Parties reconnaissent, qu'en date des présentes, certains organismes qui utilisent les **Lieux loués** lors d'activités de financement possèdent un permis de réunion, permettant la vente d'alcool et que ces organismes pourront continuer à bénéficier de ce permis dans les **Lieux loués**, et ce, pour toute la durée du présent contrat.

5.16 Lois et règlements

Le **Locataire** doit, avec diligence et à ses frais, se conformer, exécuter et respecter toutes les lois, règles, ordres, ordonnances et règlements des gouvernements provincial, fédéral, municipal et de tout autre organisme ayant juridiction sur les **Lieux loués**, notamment en ce qui concerne les normes d'hygiène et de salubrité applicables à l'exploitation des **Lieux loués** et aux services qui y sont offerts.

6. DROITS ET OBLIGATIONS DE LA MRC

6.1 Équipements

La **MRC** s'engage à ce qu'en date de la signature du présent contrat, les **Lieux loués** ainsi que les équipements et accessoires s'y trouvant et qui lui appartiennent soient en bon état.

6.2 Inclusions

L'électricité, le chauffage, la connexion internet filaire, les plateaux de cafétéria ainsi que l'ensemble des équipements énumérés à l'**Annexe C** sont fournis par la **MRC**.

6.3 Exclusions

Les systèmes de paiement et les accessoires nécessaires à l'exploitation de la concession alimentaire doivent être réalisés et sont aux frais du **Locataire**, le tout selon les normes prescrites par la **MRC**, sujet au respect du processus prévu à la clause 5.4 pour l'ajout d'équipements et la modification des lieux, le cas échéant.

6.4 Vente d'aliments ou de breuvage

La **MRC** peut autoriser en tout temps durant la durée du présent contrat, toute personne à tenir un comptoir restaurant ou un bar temporaire aux endroits désignés par elle lorsque le **Locataire** s'abstient ou refuse d'exploiter les **Lieux loués** conformément aux présentes.

Un tel comptoir ou bar sera localisé dans le Centre sportif où sont les **Lieux loués**, mais ne sera pas situé dans les **Lieux loués**.

7. ABSENCE DE GARANTIE

Le **Locataire** reconnaît que la **MRC** ne garantit d'aucune façon les jours d'opération ni leur durée, non plus que l'achalandage et le nombre ni la qualité des événements présentés au Centre sportif dans lequel sont situés les **Lieux loués**. La **MRC** n'est donc pas tenue à quelque remboursement, réduction de loyer ou indemnité à cet effet.

8. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le **Locataire** s'engage à utiliser et exploiter lui-même les **Lieux loués**.

Le **Locataire** ne peut en aucun cas céder le présent contrat ni louer ou sous-louer les **Lieux loués** ou partie de ceux-ci sans le consentement préalable et écrit de la **MRC**.

9. CAS DE DÉFAUT

Le **Locataire** est en défaut dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- 1° s'il fait défaut de payer à échéance toute somme due ou pouvant devenir due à la **MRC** en vertu de l'une ou l'autre des dispositions du présent contrat;
- 2° s'il enfreint l'une ou l'autre des dispositions du présent contrat;

- 3° s'il devient insolvable, s'il fait faillite ou dépose un avis d'intention de faire une proposition à ses créanciers, s'il fait cession de ses biens, si une requête en vue d'une ordonnance de séquestre est déposée contre lui, ou si une saisie est pratiquée sur les biens se trouvant sur ou dans les **Lieux loués**, sauf si le **Locataire** conteste de bonne foi ces procédures.

Dans l'un ou l'autre des cas de défaut stipulés ci-dessus, le **Locataire** doit corriger le défaut dans les quinze (15) jours d'un avis à cet effet par la **MRC**.

À défaut de respecter l'alinéa précédent, le **Locataire** est réputé automatiquement en défaut et la **MRC** peut, en sus de tous les recours prévus par la Loi pour exiger le respect du présent contrat et le paiement de toute somme due, mais sans toutefois y être tenue, résilier de plein droit le présent contrat et reprendre possession des **Lieux loués**.

En pareilles circonstances, le **Locataire** doit quitter immédiatement les **Lieux loués** avec tous les biens meubles lui appartenant et laisser sur place tout équipement, installation, accessoire et toute amélioration à caractère permanent ou semi-permanent ajoutés ou installés dans les **Lieux loués** et pour lesquels leur installation a été approuvée par la **MRC**, lesquels deviendront alors la propriété de la **MRC**, sans qu'elle soit tenue de verser quelque indemnité au **Locataire**. Pour les aménagements à caractère permanent ou semi-permanent dont l'exécution n'aura pas été approuvée par la **MRC**, les dispositions prévues à la clause 5.4 s'appliqueront.

À défaut de respecter l'alinéa précédent dans les trente (30) jours suivants la résiliation du contrat en vertu de la présente clause, le **Locataire** convient que la **MRC** peut alors, sans autre formalité ni autre procédure quelconque, et sans avoir à obtenir un ordre de Cour ou un jugement l'y autorisant, entrer dans les **Lieux loués**, procéder à l'enlèvement de tout bien s'y trouvant, en expulser le **Locataire** et tous ses préposés et, de façon générale, poser tous les gestes et accomplir tous les actes qui, du seul avis de la **MRC**, sont nécessaires ou utiles pour reprendre possession des **Lieux loués**, faire cesser toute contravention au présent contrat ou s'assurer que les **Lieux loués** soient maintenus ou remis en bon état.

Tous les droits conférés à la **MRC** en vertu de la présente clause sont cumulatifs.

10. PÉNALITÉS

À défaut par le **Locataire** de respecter ses engagements aux termes du présent bail et, sans s'y limiter, quant à l'utilisation des lieux, à ses obligations d'entretien et de réparation, à son obligation d'acquitter le loyer de même que toute autre somme exigible selon les échéances prévues, le **Locataire** accepte que s'ajoute à ces sommes ou éventuellement que la **MRC** formule une réclamation à cet égard, à défaut par lui d'avoir corrigé le défaut après réception d'un avis lui demandant de le corriger, un montant représentant le plus élevé entre :

- a) Vingt pour cent (20 %) des sommes réclamées dans la mesure où le défaut est lié à un non-paiement;
- b) Cinquante dollars (50,00\$) par jour de retard où le défaut n'a pas été corrigé.

La présente clause ne peut avoir pour effet de restreindre tous les autres droits et obligations de la **MRC** eu égard au présent bail, dont la possibilité de résilier l'Entente ou de réclamer tout autre dommage.

11. REPRÉSENTANT

Le représentant de la **MRC** pour l'application et le suivi du présent contrat est directeur adjoint au développement récréatif, ou toute autre personne identifiée par la **MRC**.

Le représentant du **Locataire** pour l'application et le suivi du présent contrat est **M. Éric L'Heureux**.

12. AVIS

Tout avis ou consentement, de même que toute demande ou mise en demeure, requis ou prévus par une disposition de la Loi au présent contrat, doivent être faits par écrit et être livrés ou expédiés par la poste aux adresses des parties apparaissant à la comparution du présent contrat, à moins qu'elles ne conviennent d'un commun accord que ces échanges peuvent être faits par courriel aux représentants identifiés à la clause 11.

Tel avis ou communication seront réputés, entre les parties, comme donnés à la date de leur livraison et, dans le cas où la poste recommandée ou le courriel est utilisé, le deuxième (2^e) jour ouvrable suivant la date de sa mise à la poste ou de l'envoi.

13. PUBLICATION DU PRÉSENT BAIL

Le **Locataire** renonce expressément à publier le présent contrat au Registre foncier.

14. DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET FINALES

Les intitulés de chacune des clauses sont insérés à titre de référence seulement et ne limitent en rien la portée et le contenu de ces clauses.

Les lois du Québec s'appliquent dans l'interprétation et l'exécution de tous les termes et conditions du présent contrat. Pour l'application du présent contrat, les **Parties** élisent domicile dans le district judiciaire de Québec.

L'annulation d'une ou de plusieurs clauses du présent contrat n'a pas pour effet d'annuler le contrat. Les autres dispositions restent en vigueur et lient les **Parties**.

Le fait que la **MRC** n'ait pas insisté sur la pleine exécution de l'un des quelconques engagements ou obligations du **Locataire** prévus au présent contrat ou en découlant ne doit pas être considéré ou interprété comme une renonciation pour l'avenir à un tel droit.

Les **Parties** reconnaissent avoir lu et compris le présent contrat et déclarent que le présent contrat représente l'accord complet entre elles et reproduit fidèlement toutes les ententes intervenues entre elles relativement à l'objet des présentes. Toutes les autres ententes, déclarations ou incitations verbales ou écrites faites à tout moment avant la date des

présentes et entre les **Parties**, et ce, relativement à l'objet des présentes, sont réputées être nulles et non avenues.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ AUX ENDROITS ET AUX DATES CI-DESSOUS MENTIONNÉS :

À [REDACTED], le [REDACTED] 2024

LA MRC LES PAYS-D'EN-HAUT

André Genest, préfet

[REDACTED], directeur général et greffier-trésorier

À [REDACTED], le [REDACTED] 2024

LE LOCATAIRE

[REDACTED], ajouter le titre

LISTE DES ANNEXES

Annexe A : Résolution de la MRC Les Pays-d'en-Haut (à venir)

Annexe B : Résolution de [REDACTED] (à venir)

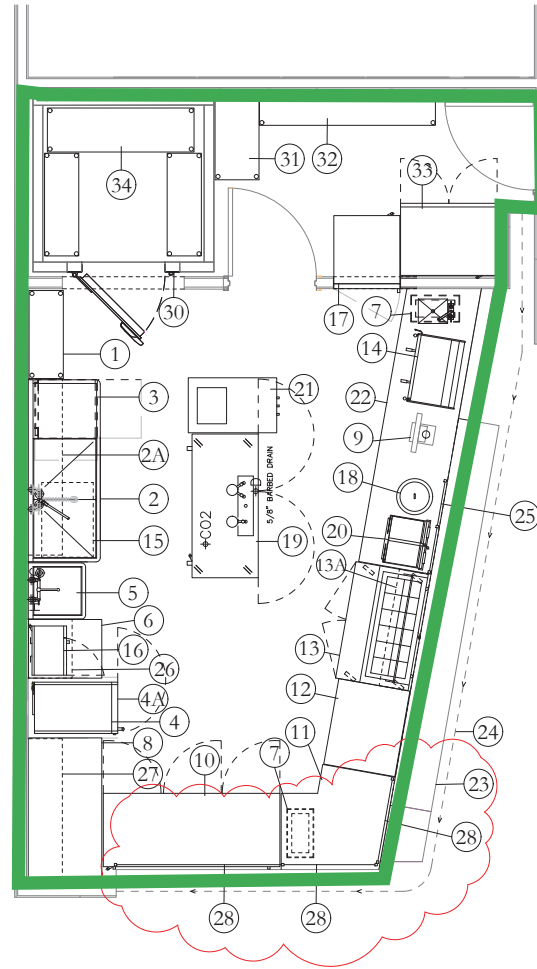
Annexe C : Les équipements inclus

Annexe D : Plans

Annexe C - Les équipements inclus

Ord. Qty	Item code	#Plan	Description
4.00	21436-TZ	1	SYSTEM DE RANGEMENT COMMERCIAL EPOXY 14"X36" 35.6 CM X 91.4 CM
4.00	21074-TZ	1	POTEAU EPOXY 74" 187.96 CM
1.00	tds2424r24	2	LAVABO DOUBLE AVEC EGOUTTOIR A LA DROIT
1.00	TWSS 1472	2A	TABLETTE MURALE 14"X72"
1.00	B0133B	2B	SYTEME PRE RINCAGE COMPLET 8" MONTAGE MURAL "T&S"
1.00	B0156	2C	ROBINET PRE-RINCAGE INTERMEDIAIRE 12"
1.00	LXER2-HOB	3	LAVE-VAISSELLE SOUS COMPTOIR RECUPERATEUR D'ENERGIE
1.00	SUH1-HOB	3A	LAVE-VAISSELLE SOUS-COMPTOIR C/A SUR-CHAUFFEUR 120 240 1
1.00	VMCH4H2083-AS	4	FOUR MULTI COOK VECTOR 208 V 3 PH
1.00	5028223	4	2 1.5" STATIONARY EQUIPMENT STAND
1.00	tss18180	5	EVIER SIMPLE
1.00	B0231	SA	ROBINET MONTAGE MURAL 8" CENTRE BEC 12" DOUBLE "T&S"
1.00	DSST3024GS	6	TABLE DE TRAVAIL DIM: 30" X 24" H: 34"
2.00	FG354060GRAY	7	SLIMJIM® WITH VENTING CHANNELS
1.00	dsst3060gs	8	TABLE DE TRAVAIL DIM: 30" X 60" H: 34" DESSUS NI
1.00	TUC72-HC	10	COMPTOIR REFRIGERE TOUT EN 1 A/I 72" LARGE
1.00	CUST-SS	11	TABLE ENA/I EN "L"
1.00	NDC014SG	12	PRESENTOIRE REFRIGERE A CITRE CARREE
1.00	TSSU4812-HC	13	TABLE A SANDWICH 48" - CAPACITE DE 12 RECEPIENTS
1.00	CUST-SS	13A	TABLETTE SUPERIEUR AVEC PARE-HALEINE 48"
1.00	3935a03	15	INTERCEPTEUR DE GRAISSE 35 GPM W/3" CONNECTION POLYPROPYLENE
1.00	NE1054C	16	FOUR MICRO ONDE DIGITALE PROGR. 1000W FINI CHROME 115V
1.00	GDM23BLK-HC	17	REFRIGERATEUR "TRUE" 1-PORTE "SWING" 27"X29 7/8"X78 5/8" NOIR
1.00	7470140	18	RETHEMALIZAER RED 7QT
1.00	PDR3000220	20	MACHINE A PANINI DOUBLE 220V
1.00	CUST-SS	22	COMPTOIR + EVIER
1.00	80221	22A	ROBINET MONTE SURE TABLE 8" CENTRE BEC DE 12"
1.00	CUST-SS	23	GLISSIERE A CABARET
1.00	CUST-SS	25	PARE-HALEINE 6' LINEAIRE
1.00	TMWS2418SS	26	TABLETTE MURALE POUR MICRO-ONDES A/I 18"X24"
1.00	TWSS1460	27	TABLETTE MURALE
2.00	CUST-SS	28	PARE-HALEINE 4' LINEAIRE
1.00	CHF	30	CHAMBRE FROIDE 76X72
4.00	21836-TZ	31	SYSTEM DE RANGEMENT COMMERCIAL EPOXY 18"X36" 45.7 CM X 91.4CM
4.00	21074-TZ	31	POTEAU EPOXY 74" 187.96 CM
4.00	21472-TZ	32	SYSTEM DE RANGEMENT COMMERCIAL EPOXY 14"X72" 35.6 CM X 182.9 CM
4.00	21074-TZ	32	POTEAU EPOXY 74" 187.96 CM
1.00	T35F-HC	33	CONGELATEUR 2 PORTES SOLIDEA/I 39.5"LX 29.5"LX 78 3/8"H
4.00	21860-TZ	34	SYSTEM DE RANGEMENT COMMERCIAL EPOXY 18"X60" 45.7 CM X 152.4 CM
8.00	21442-TZ	34A	SYSTEM DE RANGEMENT COMMERCIAL EPOXY 14"X42" 35.6CM X 106.6CM
8.00	21074-TZ	34A	POTEAU EPOXY 74" 187.96 CM

Annexe D - Plans (aire de préparation et de service + chambre froide et rangement)



TZANET
EQUIPEMENT DE RESTAURANT EQUIPMENT
1375 Rue De Louvain Ouest Montreal, QC H4N 1G6
514-383-0030 | www.tzanel.com

CENTRE SPORTIF
DES PAYS D'EN HAUT

TZ-49-21

20.10.2021

JB v.1.3

Revisions

JB	09-09-2021	v.1.0
JB	28-09-2021	v.1.1
JB	18-10-2021	v.1.2

Notes

NON EMIS POUR CONSTRUCTION

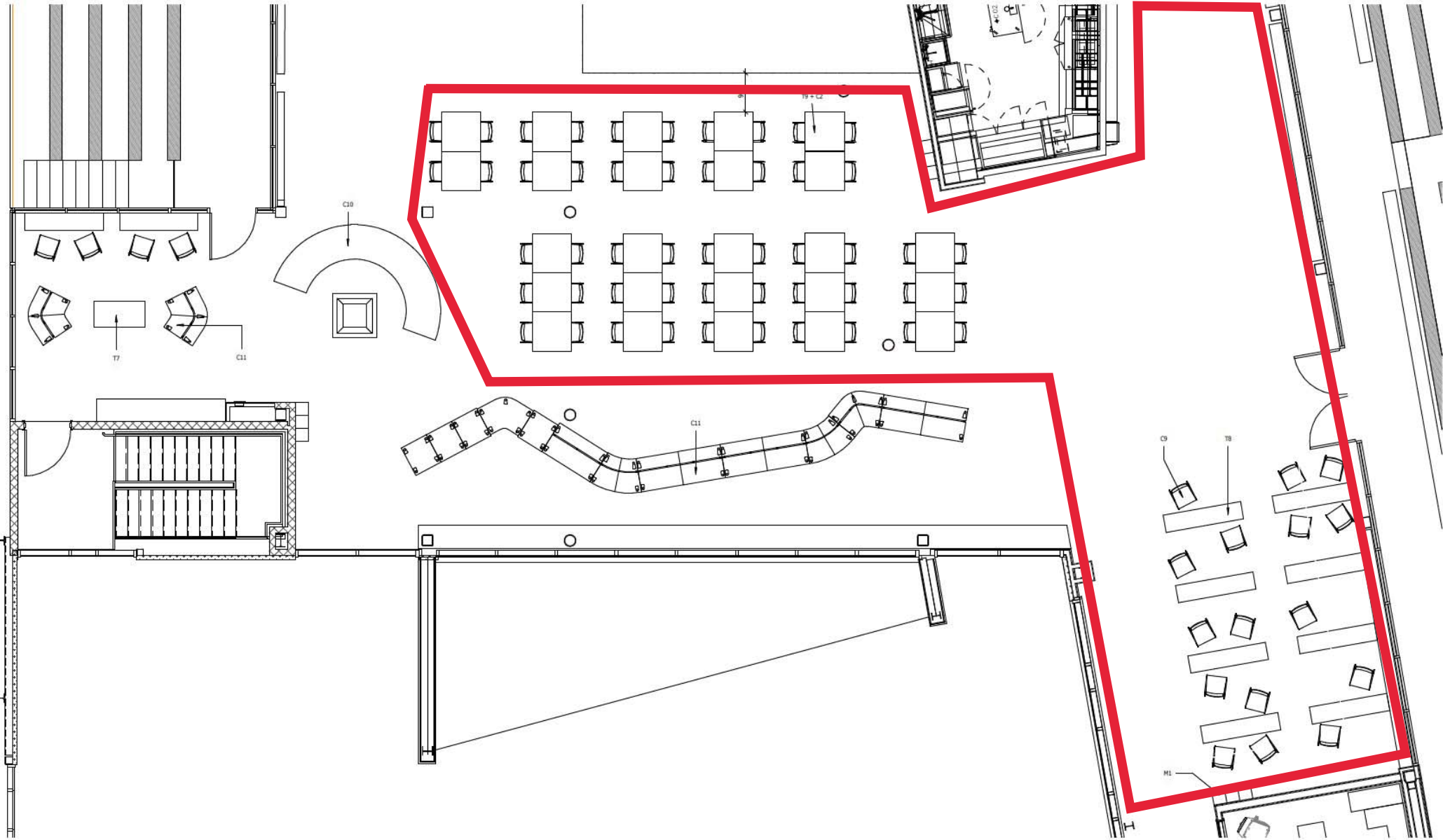
Étage 1
Plan préliminaire

Echelle: 1/2"=1'-0"

E1.0

Numéro de la page © Par Tzanel, 2021

Annexe D - Plans (aire pour la prise de repas)



Annexe D - Plans (photos)

