

BAIL -ACHAT COMMERCIAL

ENTRE

A. Bailleur : Paroisse Saint-Martin-de-Tours
308 Rue Saint Joseph,
La Tuque, QC
G9X 1L1

Obligés solidairement et indivisiblement

ici représentée par Rémy Beaudoin et François Fortin

ET

B. Preneur :

Obligées solidairement et indivisiblement,

ici représentée par _____ et _____

EST CONVENU CE QUI SUIT :

1. OBJET - DESCRIPTION - ETAT

Le Bailleur donne à titre de bail au Preneur, qui accepte, l'église La Bostonnais incluant le stationnement situé 7 rue de l'église, La Bostonnais, lieu bien connu du Preneur qui déclare l'avoir parfaitement visité et dispensant le Bailleur de fournir plus ample description.

La propriété est sise sur le lot #5782472 (partie) d'une superficie approximative de 4 500 mètres carrés. La propriété louée est définie dans l'annexe A ci-joint.

2. DUREE

- a) Le bail est consenti pour un terme de _____ consécutives prenant cours le 1^{er} février 2019 pour finir le _____.
- b) Le Preneur aura la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat à l'expiration de chaque période d'un an moyennant un préavis notifié par lettre recommandée au moins trois mois à l'avance.
- c) Le Bailleur aura la faculté de renoncer à l'exécution du présent contrat après un délai de trois mois de non-paiement des frais de location, le tout notifié par lettre recommandée. Autrement dit, le bail est annulé après 3 mois de non-paiement.
- d) La fin du bail avant échéance rend caduque la clause relative à l'achat du bâtiment

3. DESTINATION

La location est consentie à usage d'activités reliées au financement des frais d'exploitation et continuité du lieu de culte catholique selon une entente sur le droit d'usage à convenir entre les parties

4. LOYER - INDEXATION

Loyer de base mensuel de [REDACTED] payable le premier jour de chaque mois, par ordre permanent et par anticipation, sur le compte [REDACTED], de la Paroisse Saint-Martin-de-Tours jusqu'à nouvelle instruction.

Indexation sur les mensualités due au Bailleur à chaque date anniversaire de la prise de cours du bail est de 2%.

5. CHARGES ASSUMÉES PAR LE PRENEUR

Les charges assumées par le Preneur comprennent, entre autres, les frais reliés à la consommation d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et d'entretien de l'immeuble dans lequel le bien loué se trouve, ainsi que ceux relatifs à l'éclairage, aux équipements techniques, le salaire et les charges des concierges éventuels, les menus frais et les réparations apportées au bâtiment en suite d'actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble.

Tous abonnements et contrats afférents à des services individualisés et à fins privatives, tels que télédistribution, téléphone, électricité, déneigement et toute location d'équipements, sont à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur informera le Bailleur du paiement de la facture d'électricité d'Hydro-Québec dans les 10 jours suivant le paiement.

6. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS NON RÉALISÉS A L'ECHEANCE

L'entretien de l'immeuble et les réparations suite d'actes délictueux ou de vandalisme doivent se réaliser dans un délai raisonnable. Aux environs du 1^{er} septembre de chaque année, les parties conviennent des éléments d'entretien et de réparations non réalisés, nonobstant la liste de déficiences identifiées lors de la visite des lieux et documenté par addenda, et d'un échéancier de réalisation. La non réalisation des travaux selon l'échéancier convenu, sans motif valable, autorisera le Bailleur à renoncer à l'exécution du présent contrat.

7. IMPOSITIONS délictueux ou de- ENREGISTREMENT DU BAIL

Tous les impôts et taxes généralement quelconques portant directement ou indirectement sur le bien loué sont dus par le Preneur. Les frais d'enregistrement du bail, s'il y a lieu, sont à charge du Preneur, lequel procédera à la formalité dans les délais légaux.

8. ASSURANCES

Le Preneur est tenu de se faire dûment assurer, pendant toute la durée du bail, contre les risques locatifs, tels que l'incendie, les dégâts de l'eau et le bris de glaces. Il doit en plus s'assurer contre le recours des voisins. Il communiquera au Bailleur, à la demande de celui-ci, la preuve de la souscription d'une assurance valable et en cours et le montant souscrit (Qu'elle soit souscrite des assureurs du Bailleur ou d'une autre compagnie).

Le Preneur prend à sa charge l'éventuelle conséquence de ses activités sur le coût de l'assurance de l'immeuble du Bailleur dans lequel se trouvent les lieux loués.

9. ENTRETIEN ET REPARATIONS ET RESTAURATION

Le Bailleur prend à sa charge les travaux de restauration c'est-à-dire les grosses réparations à effectuer au bien loué, comprenant, entre autres, les réparations à la toiture et au gros œuvre structurel (Exemples : changement de façade, affaissement de la fondation, refaire le perron) et fonctionnel (Exemple : remplacement du système de chauffage) du bâtiment. Si l'exécution de

grosses réparations s'impose, le Preneur doit en aviser le Bailleur sur-le-champ. Il devra souffrir ces travaux sans indemnité, quoique leur durée puisse dépasser quarante jours.

Le Preneur prend à sa charge les réparations locatives et de menu entretien, ainsi que les travaux incombant au Bailleur, mais résultant de son fait ou d'une personne dont il est responsable. Il est responsable de procéder à, entre autres, la peinture et la menuiserie extérieure, ainsi que le coût d'achat, l'installation, d'entretien et de remplacement des détecteurs de fumée requis, à l'entretien des conduits d'évacuation, selon la fréquence requise par le mode de chauffage utilisé. Il procède à l'entretien des parties accessibles des installations sanitaires. Il doit maintenir toutes les installations, conduites et appareils en bon état de fonctionnement et les préserver du gel et des autres risques habituels. Il est tenu de faire curer les puits régulièrement (fosses septiques, citernes,) et de nettoyer les tuyaux d'écoulement ainsi que les gouttières. Il remplace toutes vitres brisées ou fêlées. Il entretient les volets, s'il y a lieu. Il entretient en bon état le jardin éventuel, ainsi que les terrasses et les abords privatifs. A l'exception des grosses réparations, il assume les frais occasionnés par des actes délictueux ou de vandalisme provenant de personnes étrangères ou non à l'immeuble.

10. MODIFICATIONS DU BIEN LOUE

Tous les travaux visant à embellir, améliorer ou transformer le bien loué ne pourront être exécutés que moyennant l'autorisation préalable et écrite du Bailleur et, le cas échéant, de l'autorité concernée. Ceux-ci seront réalisés conformément aux règles de l'art et règlements applicables, aux frais et risques du Preneur, à l'entière décharge du Bailleur, et acquis à celui-ci sans indemnité, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger en fin de bail la remise des lieux en leur état initial, le tout sauf convention contraire.

Toutefois, le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués toutes transformations utiles à son entreprise dans les conditions prévues par la loi sur les baux commerciaux.

Tous travaux ou aménagements imposés par les autorités compétentes en application de législations ou règlements afin d'adapter les lieux loués ou de les maintenir adaptés à la destination prévue et/ou à l'activité du Preneur sont à la charge exclusive de celui-ci.

En cas de changement ou de modification des serrures extérieures ou autres mécanismes sur l'initiative du Preneur, ce dernier veillera à transmettre au Bailleur un jeu complet de clés ou dispositifs destinés à permettre en son absence l'accès aux lieux ou leur fermeture en cas de nécessité impérieuse guidée par un souci de sauvegarde des locaux, de leurs annexes, et des biens voisins, communs ou privatifs. Cette disposition n'infère nullement une quelconque décharge émanant du Bailleur, ou d'un organe d'une copropriété, ou d'un indivisaire, non plus qu'une obligation mise à leur charge. Elle n'exclut pas, non plus, l'obligation éventuelle de fournir tous jeux ou dispositifs en vertu d'une décision de copropriété.

11. REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR – PARTIES COMMUNES

Les modalités du droit d'usage partagé ou exclusif seront convenues entre les parties avant la signature du bail. Le choix doit est initialisé dans l'espace jaune.

Les animaux domestiques habituels sont autorisés dans le respect de la législation, et pour autant qu'ils ne constituent pas de gêne, nuisance, même sporadique, de quelque nature qu'elle soit.

12. RESILIATION AUX TORTS DU PRENEUR

En cas de résiliation de la présente convention par la faute du Preneur, ce dernier devra supporter tous les frais et toutes les dépenses résultant de cette résiliation et payer les frais de remise en état ainsi que l'entièreté des honoraires de l'expert (ou des experts) chargé(s) de la sortie locative, les loyers échus et les honoraires,

13. VISITES DU BAILLEUR

Le Bailleur ou son représentant pris dans le sens le plus large, est en droit de faire procéder à la visite des lieux selon les modalités à convenir avec le Preneur. Le Preneur collabore avec le Bailleur dans l'hypothèse de travaux incombant à ce dernier, sur le plan de l'accessibilité des lieux. Le Bailleur est également habilité à prendre rendez-vous avec le Preneur, dans le but de contrôler la bonne exécution des obligations du Preneur, ou dans celui de faire visiter le bien par un professionnel de l'immobilier. Cette faculté doit tenir compte de la vie professionnelle et privée du Preneur, être exercée de bonne foi, et avec la plus grande modération.

14. DOMICILIATION

Le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués pour toute notification ou signification relative au présent bail et ses suites. A l'expiration du présent bail, il pourra toutefois notifier au Bailleur qu'il élit domicile à l'adresse qu'il précisera.

15. ENVIRONNEMENT - URBANISME

Le Preneur déclare avoir effectué, en regard de la destination projetée ou déclarée pour le bien, toutes démarches nécessaires et pris toutes informations quant au respect des dispositions urbanistiques et environnementales, relatives, entre autres, aux prescriptions urbanistiques et environnementales pour l'immeuble concerné et aux autorisations administratives à obtenir pour pouvoir exercer dans les lieux ses activités. En conséquence, il n'est imputé au Bailleur aucune obligation de garantie quant à la destination du bien projetée ou déclarée par le Preneur.

Tous droits ou amendes dus par application de la législation seront exclusivement supportés par le Preneur, le Bailleur n'étant tenu que dans les limites évoquées à l'alinéa précédent.

16. ARBITRAGE

Les parties marquent dès à présent leur volonté commune de régler rapidement et via une procédure simple tout conflit susceptible de surgir entre elles. En conséquence, tout différend relatif à la présente convention sera arbitré par un professionnel convenu entre les parties.

17. ACHAT DE L'IMMEUBLE

À échéance, au _____, le Preneur l'immeuble sera vendu au Preneur pour la somme de _____.

18. SIGNATURE DES PARTIES

Signé à _____ ce _____ 2018

Représentants de la paroisse Saint-Martin-de-Tours

Représentants du soumissionnaire
