BAIL COMMERCIAL

Entre La MUNICIPALITÉ DE WICKHAM, personne morale de droit public ayant son siège social au 893 Rue Moreau, Wickham agissant aux fins des présentes par Monsieur Ian Lacharité, maire et Monsieur Réal Dulmaine, directeur général et greffier-trésorier, en vertu de la résolution numéro _____ de son conseil en date du _____ 2022 et dont copie demeure attachée aux présentes pour valoir comme si ici tout au long reproduit.

Ci-après désignée « Le locateur »

et le C.P.E. Mini campus, personne morale de droit public ayant son siège social au 2715, boul. Mercure, Drummondville agissant aux fins des présentes par Madame Sophie Chamberland, directrice générale, en vertu de la résolution numéro _____ de son conseil en date du _____ 2022 et dont copie demeure attachée aux présentes pour valoir comme si ici tout au long reproduit.

Ci-après désignée « le Locataire »

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

1 Adresse des lieux loués

Le Locateur accepte de louer au Locataire un local commercial au 893, rue Moreau Wickham (Québec) J0C 1S0.

2 Superficie et emplacement

Les lieux loués ont une superficie de : 5 200 pieds carrés.

Les lieux loués comprennent également la cour extérieure.

Le Locataire à l'exclusivité des lieux loués.

3 Durée du bail

Le présent bail a une durée totale de dix (10) ans.

4 Option de renouvellement

Le présent bail se renouvellera par la suite automatiquement par période successive de deux (2) ans à moins que l'une des parties n'avise l'autre, par résolution transmise par courrier recommandé, de son intention d'y mettre fin au moins un (1) an avant son échéance.

Le présent bail sera renouvelé, aux mêmes conditions.

PROJET

5 Travaux

Dès que le Locataire reçoit la confirmation du ministère de la Famille à l'effet qu'il lui accorde des places en service de garde, le locateur a deux (2) ans pour construire la structure du bâtiment loué (les fondations, les balcons, les murs intérieurs et les murs extérieurs, le toit, le système de chauffage, le panneau de distribution électrique, la climatisation, le système de plomberie et l'alarme-incendie) et aménager le terrain. La prise de possession du bâtiment par le Locataire se fera dès que le Locateur reçoit les documents de la réception provisoire de son architecte.

Le locateur exécutera les travaux prévus à l'alinéa précédent à la condition que le règlement d'emprunt décrétant les travaux ainsi qu'un emprunt pour en payer le coût reçoive l'approbation des personnes habiles à voter de la Municipalité ainsi que du ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation pour approbation.

6 Loyer de base

Le Locataire doit payer au Locateur un loyer annuel de 72 800 $ taxes en sus incluant l'entretien extérieur du bâtiment et du terrain. Le loyer sera payable en 12 versements égaux et consécutifs le 1er jour de chaque mois par transfert bancaire.

Le loyer annuel sera indexé annuellement, au 1er janvier de chaque année, au même pourcentage que le ministère de la Famille indexe les subventions accordées au C.P.E.

7 Électricité, chauffage, gaz, téléphone et internet

Le Locataire assume les frais reliés aux comptes d'électricité, de chauffage, de gaz, de téléphone et d'internet relatifs aux lieux loués.

8 Assurance du Locataire

Le Locataire doit souscrire, payer et maintenir en vigueur les polices d'assurance suivantes:

a) assurance-dommages pour ses propres biens;
b) assurance contre les risques de responsabilité générale, jusqu'à concurrence d'au moins 2 000 000$.

Le Locataire doit fournir au Locateur une copie des polices d'assurance, au début de chaque année de ce contrat de bail.

9 Assurance du Locateur

Le Locateur doit garder en vigueur une assurance de responsabilité civile, une assurance des dommages matériels et telles autres assurances couvrant l'ensemble des biens et intérêts du Locateur dans l'immeuble que détermine le Locateur.

PROJET

10 Utilisation des lieux loués

Le Locataire s'engage à ce que les lieux loués soient utilisés et servent uniquement à l'exploitation de l'entreprise suivante: Service de garde éducatif à l'enfance reconnu par la *Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance*.

11 Réparations, modifications, améliorations ou additions

a) Si le Locataire désire faire des réparations, modifications, améliorations ou additions aux lieux loués, il doit obtenir, au préalable, l'autorisation écrite du Locateur pour l'approbation des plan et devis préparé à cet effet lorsque applicable;

b) Le Locataire est tenu de conserver et de maintenir les lieux loués en bon état et d'effectuer à ses frais toutes les réparations d'entretien à l'intérieur des lieux loués. De plus, le Locataire doit remplacer, réparer, entretenir, décorer et conserver en bon état, à ses frais, avec prudence et diligence, les lieux loués ainsi que tous les équipements et les accessoires installés pour l'usage exclusif des lieux loués et les améliorations locatives;

c) Malgré ce qui précède, les réparations de la structure dans les lieux loués et celles relatives aux murs extérieurs ou au toit, le cas échéant, sont à charge du Locateur. Le Locataire s'engage à aviser le Locateur de la nécessité de réparations et le Locateur fera effectuer ces réparations ou toute autre réparation à la structure, aux murs extérieurs et au toit qu'il jugera lui-même nécessaire, à ses frais;

d) Aux fins du présent bail, les réparations à la structure visent, notamment sans être restrictive les fondations, les balcons, les murs intérieurs et les murs extérieurs, le toit, le système de chauffage, le panneau de distribution électrique, la climatisation, le système de plomberie et l'alarme-incendie;

e) Le Locateur a droit d'accès aux lieux loués pour y faire effectuer toutes les réparations, modifications, améliorations ou additions de nature urgente ou nécessaire en conformité avec la clause « 12 » du bail.

12 Accès aux lieux loués

Pendant la durée du présent bail, le Locateur, ses agents ou représentants peuvent entrer dans les lieux loués durant les heures d'affaires du Locataire pour s'assurer que ce dernier respecte les conditions dudit contrat de bail. En raison des activités de service de garde éducatif à l'enfance du Locataire, le Locateur, ses agents ou représentants doivent être accompagnés en tout temps par un membre du personnel du Locataire si le Locataire le juge nécessaire en fonction des circonstances;

13 Résiliation du bail

Dans chacun des cas suivants (ci-après appelés "cas de défaut"), le Locataire est considéré en défaut si:

a) le Locataire fait défaut de prendre possession des lieux loués ou s'il les abandonne;

PROJET

b) le Locataire fait défaut de payer le loyer ou tous autres montants pouvant être dus en vertu du présent bail;

c) le Locataire fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre de ses obligations en vertu du présent bail.

Advenant la survenance de l'un des cas de défaut ci-dessus mentionnés qui n'est pas corrigé dans un délai de 30 jours suivant la réception par le Locataire d'un avis écrit du Locateur faisant état dudit défaut, le Locateur peut, à son choix, donner au Locataire ou à tout administrateur, fiduciaire ou liquidateur nommé aux biens du Locataire, un avis écrit de son intention de résilier le présent contrat de bail. Dans un tel cas, ce dernier prend fin à l'expiration d'un délai de dix (10) jours suivant la réception dudit avis du Locateur.

14 Inscription du bail au registre foncier

Le Locateur ne peut limiter le droit du Locataire à la publication du présent bail au Registre foncier du Québec.

SIGNÉ À WICKHAM LE _____ 2022.

LE LOCATAIRE
C.P.E. MINI CAMPUS par

Sophie Chamberland, directrice générale

LE LOCATEUR
MUNICIPALITÉ DE WICKHAM par

Ian Lacharité, maire

Réal Dulmaine, directeur général et greffier-trésorier

PROJET