



555 AVENUE DES LOISIRS
NOTRE-DAME-DE-MONTAUBAN (QUÉBEC) G0X 1W0
(418) 336-2640

Notre-Dame-de-Montauban, le 9 avril 2025

BAIL DÉPANN'O'CHALET

Entre : **MUNICIPALITÉ DE NOTRE-DAME-DE-MONTAUBAN** représentée par M. Marcel Picard, maire, et Mme Nancy Laganière, directrice générale adjointe, dûment autorisés en vertu de la résolution no 2025-02-34.

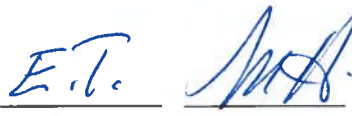
ET **DÉPANN-Ô-CHALET** représenté par Mme Manon Arsenault et M. Éric Trépanier

- Locateur : Municipalité Notre-Dame-de-Montauban
- Locataires : Manon Arsenault et Éric Trépanier pour Depann-Ô-Chalet
- Local situé au 545 avenue des Loisirs, Notre-Dame-de-Montauban, Québec, G0X 1W0 une partie de la bâtisse multifonctionnelle, QC, d'une superficie locative de plus ou moins 4 600 pieds carrés, incluant la mezzanine bureau.
- L'aire de la cuisine, sur la mezzanine, est dédiée au Comité de promotion et de développement de Notre-Dame-de-Montauban (ci-nommé l'OBNL) pour leur place d'affaire. L'accès sera limité aux heures d'ouverture du commerce.
- Usage unique suivant : Opérer un commerce de services alimentaires selon les modalités du locataire.
- Le locataire s'engage à garder l'espace propre pour opérer un commerce de services alimentaires. Il garantit que les lieux loués seront aptes à servir à cet usage.
- Les parties conviennent que le poste d'essence, appartenant à Coopérative Multiservices Montauban, fait l'objet d'un bail distinct, est rattaché au service alimentaire et qu'il doit être en opération simultanément avec ledit service alimentaire.

Initiales:

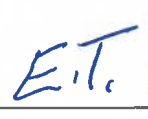
MP NL et E.T. MA

- Le bail est d'une durée de cinq ans débutant le 1er mai 2025, et se terminant le 30 avril 2030.
- Renouvellement du bail, avec entente écrite entre les parties prévoyant les nouvelles conditions applicables. Le locataire devra aviser le locateur avant le 1^{er} novembre 2029 de son intention de signer un nouveau bail à l'expiration du présent ou de quitter les locaux loués.
- A l'échéance du présent bail, le locataire aura la préférence sur toutes autres offres faites au locateur de renouveler le susdit bail. Il aura un délai de 90 jours avant l'échéance du présent bail pour exercer son droit de premier refus.
- Autorisation au locataire de faire des modifications ou des améliorations locatives dans les lieux loués, à ses frais, qui, selon lui, pourront le mieux répondre à ses besoins, à condition toutefois, qu'avant d'entreprendre tous travaux, il soumette d'abord les plans et les devis au locateur et que ceux-ci soient dûment approuvés par écrit par ce dernier ;
- À aucun moment, le locataire ne pourra effectuer de modifications à la structure, aux murs extérieurs ni à aucun des systèmes électriques ou mécaniques, de ventilation, de chauffage, de plomberie, de climatisation ou à tout autre système faisant partie des systèmes de base de l'immeuble, sans avoir obtenu l'approbation expresse du locateur. Tous les travaux d'électricité, de climatisation, de chauffage, de réfrigération et de plomberie doivent être effectués par des professionnels reconnus et certifiés (ex. plombier, électricien, frigoriste, ect). Sinon le locateur fera refaire les travaux par des professionnels aux frais du locataire.
- Nonobstant ce qui précède, il est entendu que ces exigences ne s'appliqueront pas aux travaux de décoration, de réparations mineures (autre que de la plomberie, de la climatisation, du chauffage, de la réfrigération et de l'électricité) et d'aménagement comme les travaux de peinture, de tapisserie ou de recouvrement de plancher.
- Occupation : occuper et y exploiter son entreprise de services alimentaires d'une façon normale et continue
- Heures d'ouverture définies par le locataire, et ce, à tous les jours, à moins qu'il n'en soit empêché par quelque autorité gouvernementale pour diverses raisons, à l'exception de mauvaise conduite de sa part.
- Le locataire reconnaît que l'occupation continue et normale des lieux loués et leur usage aux fins pour lesquelles ils ont été loués sont d'une importance capitale pour le locateur pour que des services de proximité en alimentation soient offerts à la population.
- Condition essentielle au présent bail : que le locataire détienne, tous les permis et consentements des autorités pour l'exploitation d'un service de proximité en alimentation.
- Le loyer annuel sera de 8,12 \$ le pied carré pour la première année (8,28 la deuxième année, 8,45 la troisième année, 8,62\$ la quatrième année et 8,79\$ la cinquième année puis indexé de 2% à chaque année (4 600 pieds carrés x 8,12\$ = 37 352\$ pour la première année puis 38 088\$, 38 870\$, 39 652\$ et 40 434\$ par année pour les années 2 à 5).

Initiales:  et 

- Le locataire s'engage à effectuer l'entretien normal de l'espace loué. Un registre des entretiens suivants doit être tenu hebdomadairement et remis trimestriellement à la municipalité : vidange de la trappe à gras, entretien des génératrices, nettoyage des filtres, des fans et des grillages de tous les compresseurs des équipements loués et de tout autre registre futur d'entretien demandé par la Municipalité.
- Le locataire s'engage à offrir les services incluent dans l'entente d'impartition définis à l'annexe 1.
- Les versements pour le paiement du loyer seront nets des revenus d'impartition et faits ou encaissé en douze (12) versements égaux le premier de chaque mois, ou bien un montant annuel, à sa convenance.
- Toute dépense encourue par le locateur pour remédier à des manquements aux obligations du locataire est remboursable par le locataire à titre de loyer additionnel plus des frais de quinze pour cent (15%) du montant ainsi payé par le locateur ;
- Les frais d'électricité seront à la charge du locateur.
- Les taxes municipales de la bâtisse située au 545 avenue des Loisirs sont à la charge du locataire dans une proportion de l'espace occupé par Dépann-Ô-Chalet (45%).
- L'entretien ménager des lieux loués est de l'entière responsabilité du locataire.
- 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, incluant les remplacements d'ampoules et de tubes fluorescents, à l'intérieur des lieux loués.
- Les frais de déneigement sont à la charge du locateur.
- Le locataire s'engage à aviser promptement le locateur de la nécessité de réparations à la structure ou au toit dès qu'il en fera la constatation ;
- Le locateur s'engage à garder les équipements, lui appartenant, fonctionnels tels que chambre froide, frigo et congélateur. Lors de bris de ces équipements, le locataire doit informer la directrice générale de la municipalité, ou la directrice générale adjointe en son absence. Aucun travail ne peut être initié par le locataire sans avoir obtenu l'approbation de la municipalité. Advenant que le locataire autorise une réparation sans approbation de la municipalité, les frais lui seront chargés. Des numéros de téléphone seront fournis au locataire pour obtenir les autorisations en dehors des heures normales d'ouverture de la municipalité.
- Le locataire devra, à ses frais, pendant la durée du bail, maintenir en vigueur les polices d'assurance émises par des assureurs reconnus. Les valeurs assurées devront l'être à valeur à neuf. Une preuve d'assurance (attestation) doit être remise annuellement au locateur.
 - Une police d'assurance « tous risques » contre le feu et autres sinistres généralement couverts par une police de ce genre
 - Une police d'assurance de responsabilité civile générale d'au moins 2 000 000 \$ pour chaque événement

Initiales:

  et  

- Le locataire doit prendre un service d'extermination.
- Accès des lieux au locateur et à l'OBNL pendant les heures normales d'ouverture, en tout temps et sans responsabilité envers le locataire, pour les examiner et les vérifier. Sauf en cas d'urgence, cet accès du locateur aux lieux loués doit être précédé d'un avis d'au moins vingt-quatre (24) heures.
- Au cours des douze (12) derniers mois de la durée du bail, le locataire permettra au locateur ou à toute personne désignée par ce dernier de visiter les lieux loués, durant les heures d'ouverture. Cet accès du locateur aux lieux loués doit être précédé d'un avis d'au moins vingt-quatre (24) heures.
- Le locataire permettra également au locateur, en tout temps, durant les heures régulières d'ouverture, de faire visiter les lieux loués à tout créancier hypothécaire actuel ou éventuel, à tout courtier, à tout acquéreur ou à tout évaluateur de l'immeuble.
- Le locataire permettra au locateur d'installer et de maintenir dans les lieux loués tout ce que le locateur jugera nécessaire ou utile pour le bon fonctionnement de l'immeuble.
- Le locataire ne pourra céder le bail ou sous-louer les lieux loués, en totalité ou en partie, sans le consentement préalable écrit du locateur.

Initiales: B. M. et E.T. M.A.

Signatures du présent bail :

Les signatures faites à Notre-Dame-de-Montauban, en ce 9ième jour du mois d'avril 2025.


M. Marcel Picard, maire
Mme Nancy Laganière, Directrice générale adjointe
Mme Manon Arsenault, locataire
M. Éric Trépanier, locataire

Initiales:  et 

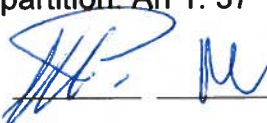
Annexe 1 – Entente d'impartition

Honoraires par an

Services impartis : coût	Nombre d'heures 21,65\$ an 1, 22,08\$ an 2, 22,52\$ an 3, 22,97\$ an 4 et 23,43\$ an 5	Nombre d'heures 27,06\$ an 1, 27,60\$ an 2, 28,15\$ an 3, 28,72\$ an 4 et 29,29\$ an 5
Guichet et entrée	Ménage 2h/sem. = 104h/an An 1: 2 251,60\$ An 2: 2 296,32\$ An 3: 2 342,08\$ An 4: 2 388,88\$ An 5: 2 436,72\$	Administration guichet 4h/sem. = 208h/an An 1: 5 628,48\$ An 2: 5 740,80\$ An 3: 5 855,20\$ An 4: 5 973,76\$ An 5: 6 092,32\$
Entretien extérieur et intérieur: petit déneigement, sel, nettoyage des tables, bornes, espace touristique, espace commun...	Entretien 3.5/sem. = 182h/an An 1: 3 940,30\$ An 2: 4 018,56\$ An 3: 4 098,64\$ An 4: 4 180,54\$ An 5: 4 264,26\$	
Comptoir touristique et soutien à l'administration municipale (exemple point de dépôt livraison et expédition,...)		14 h/ semx26 semaines (basse saison)= 364 h 22 h/sem. x 26 semaines (haute saison)= 572h 936 h/an An 1: 25 328,16\$ An 2: 25 833,60\$ An 3: 26 348,40\$ An 4: 26 881,92\$ An 5: 27 415,44\$

Total Impartition: An 1: 37 148,54\$; An 2: 37 889,28\$; An 3: 38 644,32\$; An 4: 39 425,10\$ et An 5: 40 208,74\$

Initiales:

 et 