



BAIL

**RESTAURANT ET BAR
DE
L'ARÉNA MADELEINE-AUCLAIR**

2022-2023

BAIL**ENTRE**

VILLE DE FARNHAM, personne morale de droit public, ayant son siège social au 477, rue de l'Hôtel-de-Ville à Farnham, Québec, J2N 2H3, représentée aux présentes par le maire M. Patrick Melchior et la greffière M^{me} Marielle Benoit, dûment autorisés à l'effet des présentes en vertu de la résolution 2022-427 adoptée par le conseil de la Ville de Farnham, à une séance tenue le 1^{er} août 2022 ci-après nommée "Locateur".

ET

M^{me} Marie-France Lapointe, opérant de façon individuelle sous l'égide du *Code civil* du Québec (NEQ 2275669259), 2200, chemin du Curé-Godbout, Farnham, Québec, J2N 2P9, ci-après nommée "Locataire".

Les parties conviennent de ce qui suit :

Article 1 **Désignation**

- 1.1 Un local d'affaires servant de restaurant et de bar situé à la mezzanine de l'aréna Madeleine-Auclair, sise au 451, rue Saint-André Sud à Farnham, Québec, ainsi qu'une pièce pour fins de rangement.
- 1.2 Les parties déclarent bien connaître ces espaces et n'en point exiger une plus ample description.

Article 2 **Terme**

Le présent bail est consenti pour la période du 6 septembre 2022 au 30 avril 2023.

Article 3 **Loyer**

- 3.1 Ce bail est consenti pour un loyer mensuel de 5 \$, incluant les taxes. Le paiement devenant dû et exigible le 15^e jour de chaque mois.
- 3.2 Le loyer échu et à échoir en vertu du présent bail deviendra exigible immédiatement lorsque :
- a) Le locataire abandonne les lieux loués avant l'expiration du bail, soit à la connaissance ou non du locateur, ou s'il faisait abandon de ses biens pour le bénéfice de ses créanciers.
 - b) Le locataire fait défaut de payer le loyer à échoir en vertu du présent bail, selon les échéances convenues.
 - c) Le locataire fait faillite ou cession autorisée de ses biens.
 - d) Le locataire ne respecte pas les engagements et obligations décrits au présent document.
- 3.3 Le locataire sera responsable de l'obtention des permis nécessaires à ses opérations, à moins d'entente contraire.

Le locataire sera autorisé à vendre des boissons alcooliques dans l'ensemble de l'aréna Madeleine-Auclair. En contrepartie, la Ville de Farnham ne tolère aucune bouteille en verre dans l'aréna Madeleine-Auclair.

Article 4 **Autres conditions**

Outre les conditions usuelles auxquelles sont tenus les locateurs et locataires aux termes du *Code civil* du Québec, ce bail est fait aux charges et conditions suivantes, que le locateur et le locataire s'obligent à remplir et à exécuter, savoir :

4.1 Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, le locataire déclarant bien les connaître et en être satisfait et ne demander aucune réparation ni lors de la prise de possession ni durant la durée du présent bail, étant bien convenu que le locateur demeure responsable de toutes les réparations non locatives.

4.2 Entretien des lieux loués de toutes réparations locatives pendant le présent bail et de les rendre à la fin du présent bail en aussi bonnes conditions, sauf les détériorations causées par l'usage, accidents et cas fortuits dont ledit locataire ne sera pas responsable.

Le locataire verra à l'entretien et à la propreté des lieux, au niveau de la mezzanine, qui consistent entre autres choses à :

- a) Balayer et laver le plancher (De la cuisine seulement).
- b) Enlever et transporter les ordures à l'endroit désigné à cet effet.
- c) Ramasser les rebuts tels que verres, papiers, emballages, etc.
- d) Laver et nettoyer les tables servant aux usagers du restaurant et du bar.
- e) Nettoyer les grilles du système de ventilation.
- f) Mettre les huiles usées dans l'endroit prévu à cette fin.
- g) Transporter et entreposer les caisses de bière, les cannettes vides, de même que les caisses vides aux endroits prévus à cette fin.

Le locateur verra, pour sa part, à faire exécuter, au besoin par ses employés, le lavage des vitres de la mezzanine.

4.3 De souffrir pendant la durée du présent bail et sans pouvoir exiger aucune indemnité, toutes les réparations majeures, les réparations urgentes et jugées opportunes par le locateur et de permettre audit locateur ou à ses employés d'entrer en aucun temps durant les heures d'affaires, dans lesdits lieux loués, pour voir s'ils sont tenus en bon ordre ou pour y faire les travaux et ouvrages considérés nécessaires, ou pour mettre ou conserver en bon état les lieux présentement loués ou ceux qui y sont contigus et à cette fin, remettre au locateur une clé de chacun des lieux loués.

4.4 La clientèle du locataire pourra utiliser la mezzanine qui fait office de bar et de restaurant.

4.5 Le locataire ne pourra faire dans le local loué aucun changement sans l'autorisation du locateur ou de son représentant. Toutes transformations des lieux loués seront à la charge du locataire, et celui-ci ne pourra exiger du locateur aucune indemnité pour les améliorations à demeure faites à l'immeuble, ces améliorations demeurant la propriété du locateur.

4.6 Le locateur ne sera pas responsable d'aucun dommage occasionné par l'éclatement, les fuites ou l'écoulement de tout appareil à effet d'eau quelconque, à moins qu'il reçoive un avis à cet effet et néglige de voir à la réparation.

4.7 Lesdits lieux loués devront être occupés par le locataire pour les seules fins de sa profession et de ses affaires et le locataire ne pourra céder ni sous-louer son droit au présent bail, en tout ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du locateur. Ce dernier ne devra pas refuser ce privilège à moins de raisons sérieuses et justifiables, en autant que le locataire accepte de garantir le loyer pour tout le terme du présent bail.

- 4.8** Le locateur s'engage à faire les démarches afin de transférer la responsabilité du permis d'alcool au locataire. Toutefois, ce dernier s'engage à signer les libérations nécessaires aux activités tenues à l'aréna entre le 1^{er} mai et le 31 août de chaque année de location.
- 4.9** Les heures d'affaires seront celles entendues entre le locateur et le locataire en début de bail. Le locataire devra aussi offrir un service de restauration chaque fois qu'une demande en sera faite par écrit, quarante-huit heures à l'avance, par le directeur du Service des loisirs, culture et tourisme pour toute activité jugée suffisamment importante.
- 4.10** En tout temps le locataire devra, en plus de son menu régulier, offrir une variante santé.
- 4.11** Le locataire s'engage à prendre et à maintenir en vigueur pour le terme du bail, à ses frais, une assurance responsabilité civile de locataire d'une valeur minimale de 2 000 000 \$. Il devra fournir au locateur, sans frais, une copie de cette police d'assurance ainsi que les certificats d'inspection requis, s'il y a lieu.
- 4.12** Le locateur s'engage à payer les primes d'assurance contre l'incendie pour ledit restaurant. Cependant, le locataire devra se conformer à tous les règlements concernant le feu, la police, la santé, l'hygiène publique et la restauration et généralement à toute loi en force et de ne rien faire qui serait en contravention avec les conditions des contrats d'assurance ou qui pourrait augmenter le taux de ces dites assurances sur la propriété ou son contenu et de payer toute augmentation de primes d'assurance contre l'incendie sur ledit immeuble, qui pourrait être exigée par les assureurs, en raison du genre d'affaires exercées durant la durée du présent bail, et des infractions que pourrait commettre le locataire concernant ces dites assurances.
- 4.13** Au cas où les lieux seraient endommagés par le feu ou par toute autre cause de force majeure, au point d'exiger des réparations considérables, ce bail sera, au gré du locateur, immédiatement résiliable. Le locataire a droit au remboursement des jours payés auxquels il n'a pas accès.
- 4.14** Le locateur verra, dans la mesure du possible et compte tenu des équipements disponibles, à chauffer les lieux loués de façon à ce que le locataire puisse exploiter son commerce d'une façon convenable. Il paiera de plus pour l'électricité utilisée pour l'exploitation du restaurant.
- 4.15** Le prix du loyer comprend la location de l'équipement actuel appartenant à la Ville de Farnham, lequel sera utilisé par le locataire mais entretenu par le locateur. La liste de ces équipements est annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable par les parties. L'utilisation, si nécessaire, d'équipements supplémentaires est à la charge du locataire.
- 4.16** Le locateur n'est responsable d'aucun dommage provenant de la négligence des autres utilisateurs ou visiteurs. Le locateur ne sera pas responsable de vols pouvant survenir dans les lieux loués.
- 4.17** Tout panneau publicitaire, enseigne ou affiche du locataire devra être approuvé et payé par le locateur quant à sa teneur, ses dimensions et son installation.
- 4.18** Si le locataire abandonnait les lieux loués avant l'expiration du présent bail, soit à la connaissance ou non du locateur, sans avoir cédé légalement son bail, auparavant, ou s'il faisait abandon de ses biens pour le bénéfice de ses créanciers, ou s'il était déclaré en faillite, le locateur pourra reprendre possession immédiatement des lieux loués et les louer à son profit, à titre de dommages intérêts, sans préjudice à ses droits et recours contre le locataire, pour le loyer dû et à devenir dû en vertu du présent bail.

Il en sera de même si le locataire endommage ou fait mauvais usage des équipements du locateur.

- 4.19** À défaut par le locataire de payer le loyer à échoir en vertu du présent bail, à chacune des échéances ci-dessus fixées, ou de remplir les conditions du présent bail, le présent bail sera résolu de plein droit, à l'option du locateur, et sans préjudice au droit de ce dernier de recouvrer le loyer échu et à échoir en vertu du présent bail.
- 4.20** Nonobstant toute loi, usage ou coutume à ce contraire, tous les meubles et effets mobiliers, contenus dans les lieux loués, sauf les documents appartenant au locataire, seront affectés à la garantie du paiement du loyer pour le terme du présent bail et de l'exécution de toutes les obligations contenues dans les présentes, et ne devront pas être déménagés desdits lieux avant que le loyer pour tout le terme du bail ait été payé, alors même qu'il ne serait pas échu.
- 4.21** Le locataire s'engage à rendre en bonne condition, à la fin du présent bail, les lieux et les équipements loués.
- 4.22** Le locataire demeure sous la responsabilité du directeur du Service des loisirs, culture et tourisme de la Ville de Farnham.
- 4.23** Le locataire doit faire respecter les dispositions de la *Loi sur le tabac* dans les lieux loués et doit s'assurer que ses employés ne fument pas dans le bâtiment.
- 4.24** Le locataire doit s'assurer que les joueurs et spectateurs n'apportent pas d'alcool de l'extérieur et assurer une présence continue et/ou mettre en place un système de vente pour éviter cette situation.
- 4.25** Le locataire s'engage à respecter et se conformer à tous les règlements, lois ou ordonnances s'appliquant à ses activités.
- 4.26** Le locataire a priorité sur la vente de produits alimentaires et l'alcool lors d'événements réalisés par des tiers. Il s'engage à offrir sa collaboration à ces personnes, organismes ou regroupements.

Article 5 **Résiliation**

Le locateur se réserve le droit de mettre fin au présent bail si le locataire ne respecte pas les clauses du présent document, lorsque les correctifs sont demandés mais ne sont pas réalisés.

Signé en deux exemplaires.

À Farnham le 2 août 2022.

Ville de Farnham

À Farnham le 5 août 2022.

Marie-France Lapointe

Patrick Melchior
Maire

Marie-France Lapointe

Marielle Benoit, OMA
Greffière

Annexe A

Résolution du locateur



VILLE DE FARNHAM
477, RUE DE L'HÔTEL-DE-VILLE
FARNHAM (QUÉBEC) J2N 2H3

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
SÉANCE ORDINAIRE DU 1^{ER} AOÛT 2022

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Farnham, tenue le 1^{er} août 2022 à 19 h dans la salle du conseil de l'hôtel de ville à Farnham, à laquelle étaient présents M^{me} et MM. les conseillers Nathalie Dépeault, Claude Benjamin, Olivier Surprenant et Jean-Yves Boulianne, sous la présidence du maire, M. Patrick Melchior, formant quorum. Était également présente M^{me} Marielle Benoit, greffière. M^{me} Sylvie Ouellette et MM. Daniel Campbell et Yves Deslongchamps, directeur général, sont absents.

2022-427 Restaurant et bar de l'aréna Madeleine-Aclair - Bail

Document : Projet de bail non daté.

Il est PROPOSÉ par M^{me} Nathalie Dépeault

ET RÉSOLU unanimement des conseillers d'approuver les termes du bail à intervenir avec M^{me} Marie-France Lapointe concernant l'exploitation du restaurant et du bar de l'aréna Madeleine-Aclair pour la saison 2022-2023.

QUE le maire, ou en son absence le maire suppléant, et la greffière, ou en son absence le greffier adjoint, soient autorisés à signer pour et au nom de la Ville de Farnham tout document permettant de donner effet à cette décision.

Copie certifiée conforme ce 2 août 2022.


Marielle Benoit, OMA
Greffière

Cet extrait de procès-verbal sera ratifié lors de la prochaine séance ordinaire du conseil municipal.

Annexe B

Équipement du restaurant Propriété de la Ville de Farnham

Congélateur de marque Kelvinator	Modèle MFC20M4BW4 Numéro de série WB62307752
Cuiseur à vapeur pour hot dogs de marque MKE	Numéro de série 8500355
Dessous de poêles	Modern Kitchen Equipment Modèle E.S. 84 Numéro de série 10507-10
Friteuses (2)	Modern Kitchen Equipment Modèle F A 12 Numéro de série 10396-70 Volts 208 AC 3 PH Watts 10 000 Modèle F A 12 Numéro de série 10397-70 Volts 208 AC 3 PH Watts 10 000 Modèle Drip Pan Numéro de série 10500-70
Plaque à frire MKE	Modèle B-36MD Numéro de série 0711751
Plaque à rabat pour cuisson des pains	Modèle B-15M Numéro de série 9910216
Réfrigérateur de marque Frigidaire	Modèle 051251 Numéro de série GLFC2528FW 25p ³
Four Combi selfcooking	Center 061 Demo 208/60/3

