

BAIL

RESTAURANT ET BAR
DE
L'ARÉNA MADELEINE-AUCLAIR

2026-2027

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 directrice générale et greffière M^{me} Marielle Benoit, dûment autorisés à l'effet des présentes en vertu de la résolution 2026-455 adoptée par le conseil de la Ville de Farnham, à une séance tenue le 5 octobre 2026 ci-après nommée "Locateur".

ET

RESTAURANTS K&V inc., personne morale, ayant son siège social au 468, rue de l'Hôtel-de-Ville à Farnham, Québec, J2N 2H2, représentée aux présentes par M. Victor Therrien, dûment autorisés à l'effet des présentes en vertu d'une résolution adoptée par le conseil d'administration, à une séance tenue le 9 octobre 2026, 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 octobre 2026 au 1er mai 2027.

Article 3 Loyer

3.1 Ce bail est consenti pour un loyer mensuel de 10 $, incluant les taxes. Le paiement devenant dû et exigible à la fin de la saison, soit en mai 2027.

3.2 Le Locataire devra émettre un dépôt de garantie de 500 $ avant le 1er novembre 2026, afin de couvrir des frais potentiels reliés à des travaux d'entretien supplémentaires. Si à la fin de la durée du présent contrat, le ménage réalisé par Le Locataire est jugé adéquat par Le Locateur, le dépôt pourra être remis en totalité.

3.3 Le loyer échu et à échoir en vertu du présent bail deviendra exigible immédiatement lorsque :

ez PM	ez VT
ez MB	

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.

3.4 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 vitre 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 Entretenir les 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 quotidien et à la propreté des lieux, au niveau de la mezzanine, qui consistent entre autres choses à :

a) Balayer le plancher (De la cuisine et de la mezzanine).

b) Laver le plancher (De la cuisine seulement).

c) Enlever et transporter les ordures à l'endroit désigné à cet effet.

d) Ramasser les rebuts tels que verres, papiers, emballages, etc.

PM	VT
MB	

e) Laver et nettoyer les tables servant aux usagers du restaurant et du bar.

f) Nettoyer les grilles du système de ventilation.

g) Nettoyer le dosseret sous le système de ventilation.

h) Mettre les huiles usées dans l'endroit prévu à cette fin.

i) Transporter et entreposer les caisses de bière, les cannettes vides, de même que les caisses vides aux endroits prévus à cette fin.

j) Fermeture complète de la cuisine et un grand ménage complété pour le 30 avril 2027.

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

4.3 Le Locataire s'engage à maintenir les lieux, équipements et installations du restaurant dans un état de propreté et d'entretien conforme aux normes applicables du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation. Il est de sa responsabilité de s'assurer que les pratiques d'hygiène, de salubrité et de manipulation des aliments respectent en tout temps les exigences réglementaires.

Advenant une inspection du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, le Locataire assumera l'entière responsabilité de tout avis, recommandation, constat d'infraction ou mesure corrective émis en lien avec ses opérations, son entretien ou son utilisation des lieux. Le Locateur ne pourra être tenu responsable de quelque contravention ou pénalité que ce soit découlant d'un manquement du Locataire.

Le Locataire s'engage également à corriger sans délai toute non-conformité identifiée par le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation ou par le Locateur.

4.4 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.

4.5 La clientèle du Locataire pourra utiliser la mezzanine qui fait office de bar et de restaurant.

ez PM	ez VT
ez MB	

4.6 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.

4.7 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.

4.8 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.

4.9 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 1er mai et le 31 août de chaque année de location.

4.10 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.

Au début de la saison, le Locataire devra afficher clairement ses heures d'ouverture et son menu et s'assurer que ses différents outils d'affichage soient propres et clairs. Si le Locataire se voit dans l'impossibilité d'ouvrir lors d'une plage horaire déterminée, il devra en aviser la coordonnatrice des sports et loisirs, Mme Mélanie Gagnon à l'adresse suivante : mgagnon@ville.farnham.qc.ca.

4.11 En tout temps le Locataire devra, en plus de son menu régulier, offrir une variante santé.

4.12 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.

ez PM	ez VT
ez MB	

4.13 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.

4.14 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.

4.15 Le Locateur verra, dans la mesure du possible et compte tenu des équipements disponibles, à chauffer les lieux loués de façon que le Locataire puisse exploiter son commerce d'une façon convenable. Il paiera de plus pour l'électricité utilisée pour l'exploitation du restaurant.

4.16 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.

4.17 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.

4.18 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.

4.19 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.

ez PM	ez VT
ez MB	

4.20 À défaut par le Locataire de payer le loyer à échoir en vertu du présent bail, 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.

4.21 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.

4.22 Le Locataire s'engage à rendre en bonne condition, à la fin du présent bail, les lieux et les équipements loués.

4.23 Le Locataire demeure sous la responsabilité du directeur du Service des loisirs, culture et tourisme de la Ville de Farnham.

4.24 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 et ne vapotent pas dans le bâtiment.

4.25 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.

4.26 Le Locataire s'engage à respecter et se conformer à tous les règlements, lois ou ordonnances s'appliquant à ses activités.

4.27 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. Advenant que le Locataire soit témoin du non-respect de cet article, il est de sa responsabilité d'en aviser le Locateur dans les plus brefs délais.

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.

ez PM	ez VT
ez MB	

Signé en deux exemplaires.

Farnham
à _____.

Ville de Farnham

Patrick Melchior
Signé le 2026-10-19 15:00:32 EDT

Patrick Melchior
Maire

Marielle Benoit
Signé le 2026-10-19 11:20:59 EDT

Marielle Benoit, OMA
Directrice générale et greffière

Farnham
À _____.

Restaurants K&V inc.

Victor Therrien
Signé le 2026-10-19 11:29:33 EDT

Victor Therrien

PM	VT
MB	

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 5 OCTOBRE 2026

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Farnham, tenue le 5 octobre 2026 à 19 h dans la salle du conseil de l'hôtel de ville à Farnham, à laquelle étaient présents Mme et MM. les conseillers Daniel Campbell, Joannie Labrecque, Claude Benjamin et Mario Gagné sous la présidence de la mairesse suppléante Mme Nathalie Dépeault formant quorum. Étaient également présentes Mme Marielle Benoit, directrice générale et greffière et Roxanne Roy Landry, directrice générale adjointe. M. Patrick Melchior et Mme Nadège Katende sont absents.

2026-455 **Restaurant et bar de l'aréna Madeleine-Auclair - Bail**

Document : Dossier de la directrice du Service des loisirs, culture et tourisme daté du 21 septembre 2026.

Il est PROPOSÉ par Mme Joannie Labrecque
Et APPUYÉ par M. Claude Benjamin

ET RÉSOLU unanimement des conseillers d'approuver les termes du bail à intervenir avec M. Victor Therrien concernant l'exploitation du restaurant et du bar de l'aréna Madeleine-Auclair pour la saison 2026-2027.

QUE le maire, ou en son absence le maire suppléant, et la directrice générale et greffière, ou en son absence la greffière adjointe, 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.
Marielle Benoit
Signé le 2026-10-06 14:30:23 EDT

Marielle Benoit, OMA
Directrice générale et greffière

Cet extrait de procès-verbal sera ratifié lors d'une prochaine séance du conseil municipal.

PM	VT
MB	

Annexe B

Résolution du Locataire

Résolution du conseil d'administration

Restaurants K&V Inc.

Bail – Restaurant et bar de l'aréna Madeleine-Auclair

Extrait du procès-verbal d'une réunion du conseil d'administration de Restaurants K&V Inc. (NEQ 1177533792), tenue à Farnham, le 9 octobre 2026.

ATTENDU QUE le conseil municipal de la Ville de Farnham a approuvé, par sa résolution numéro 2026-455 adoptée lors de la séance ordinaire du 5 octobre 2026, les termes du bail concernant l'exploitation du restaurant et du bar de l'aréna Madeleine-Auclair pour la saison 2026-2027;

IL EST RÉSOLU d'autoriser Victor Therrien à signer pour et au nom de Restaurants K&V Inc. le bail à intervenir avec la Ville de Farnham concernant l'exploitation du restaurant et du bar de l'aréna Madeleine-Auclair pour la saison 2026-2027.

Signature — Date: 16 octobre 2026

Victor Therrien

M. KAKI — Signature — Date: 16 octobre 2026

Karim Mohammedi

PM	VT
MB	

Annexe C

Équipements 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 9413244
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 Eurodib	Modèle Euro2DSWM
Four Combi selfcooking	Center 061 Demo 208/60/3

ez PM	ez VT
ez MB	