

## BAIL

CUBE NO. :

ENTRE: COMPLEXE 360 (9118 5108 QUÉBEC INC)  
360, BOUL. DU SÉMINAIRE NORD, SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU, SUITE 16 QC, J3B 5L1  
TÉLÉPHONE : (450) 376-4700

ci-après appelé < Le Locateur >

ET: NOM :  
RUE:  
VILLE: SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU PROV: QC CODE POSTAL :  
TÉLÉPHONE BUREAU: RÉSIDENCE :  
CELLULAIRE : COURRIEL :

ci-après appelé < Le Locataire >

### LES PARTIES DÉCLARENT ET CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

#### 1. OBJET DU BAIL

Le Locateur loue au locataire un emplacement (locker) portant le numéro d'une superficie d'environ pieds carrés ( P.C.) situé dans une bâtisse sise AU 360 BOUL. DU SÉMINAIRE NORD, SAINT- JEAN –SUR-RICHELIEU, QUÉBEC.

#### 2. DURÉE

Ce bail est consenti pour une période commençant le se terminant le inclusivement.

#### 2 a). SECTEUR D'ACTIVITÉ

Le locateur s'engage à utiliser le local exclusivement pour les fins suivantes : ENTREPOSAGE RÉSIDENTIEL

#### 3. TACITE RECONDUCTION

Le bail sera reconduit tacitement pour un mois si le Locataire continue d'occuper les lieux après l'expiration du bail, sans opposition de la part du Locateur.

Sous réserve de l'article 5, le bail reconduit obéit aux mêmes règles que le bail original et est lui-même sujet à reconduction.

#### 4. LOYER

Ce bail est consenti moyennant un loyer mensuel de dollars (\$) payable d'avance toutes taxes applicables en sus.

**PRÉAVIS DE DEUX (2) SEMAINES SI LE BAIL N'EST PAS RENOUEVÉ À SON ÉCHÉANCE.  
PAYABLE D'AVANCE LE DE CHAQUE MOIS**

***Dans l'hypothèse où le Locataire quitterait les lieux avant l'arrivée du terme, aucun remboursement de loyer ne sera consenti, ni sur une base proportionnelle, ni autrement***

#### 5. AUGMENTATION DU LOYER

Il sera permis d'augmenter le loyer lors d'une reconduction de bail.

#### 6. CHÈQUES POSTDATÉS

La remise au Locateur d'une série de chèques postdatés ne devra pas s'interpréter comme une modification ou une quelconque extension du terme du bail stipulé à l'article 2 ou de tout nouveau terme au cas de reconduction.

Les chèques que le Locateur n'aura pas utilisés lorsque prendra fin l'obligation pour le Locataire de payer loyer lui seront alors remis. **Des frais de trente-cinq dollars (\$35.00) seront facturés au Locataire pour tous les chèques non compensés (NSF)**

#### 7. RETARD

Le Locataire reconnaît que le facteur temps est primordial en ce qui concerne le paiement du loyer et la stricte observance de toutes et chacune des obligations lui incombant aux termes du présent bail. Par conséquent, dans tous les cas où le loyer serait en souffrance depuis douze (12) jours ou plus, **le Locateur enlèvera l'accès à l'entrepôt jusqu'à ce que le paiement complet soit effectué** et le Locataire s'oblige à payer, à titre de pénalité et dommages-intérêts liquidés : **1 ½% D'INTÉRÊT PAR MOIS**

#### 8. ÉTAT DES LIEUX

Le Locataire déclare avoir inspecté l'espace loué et l'immeuble dans lequel il se trouve et s'en déclare totalement satisfait.

Le Locataire s'oblige par ailleurs à n'apporter aucune modification, ni dans l'espace loué ni dans l'immeuble, autrement qu'après avoir obtenu l'autorisation écrite du Locateur.

**Toute modification ou dégradation des lieux imputable au Locataire rendra ce dernier passible de dommages/intérêts et possibilité d'expulsion.**

**\*\*\*IL EST STRICTEMENT INTERDIT DE LAISSER MEUBLES, VIDANGES, MATELAS ETC ...**

**DANS LES CORRIDORS, L'ENTREPÔT OU DANS LA COUR, SOUS PEINE D'AMENDE.**

#### 9. ASSURANCE

Le Locataire reconnaît que le Locateur n'a pas à assurer les effets entreposés par le Locataire et que c'est à ce dernier qu'incombe cette obligation.

Le Locataire déclare que la valeur des biens entreposés s'élève à (\$).

\*  Le Locataire déclare ne pas s'assurer avec 9118 5108 QUEBEC INC..., mais s'assurer avec son propre courtier et s'engage à remettre à 9118 5108 QUEBEC INC..., dans les plus brefs délais, une preuve d'assurance. Le Locataire garantit de plus qu'il est couvert par une assurance responsabilité civile permettant, au cas de dommages causés par le Locataire ou les personnes dont il est responsable, de pourvoir à une indemnisation adéquate en faveur des victimes, dont le Locateur, le cas échéant.

#### 10. OBLIGATIONS DU LOCATEUR

Le Locateur s'engage à:

- Éclairer les lieux de façon convenable;
- Permettre au Locataire d'avoir accès aux lieux, (8 H 00 À 21 H 00, 7 jours / 7)

#### 11. OBLIGATION DU LOCATAIRE

Le Locataire s'oblige à:

- User des lieux en bon père de famille;
- À des fins de sécurité au cas d'incendie, conserver un espace minimum de 18" entre la partie supérieure des effets entreposés et le ou les gicleurs dans le local loué;
- N'entreposer aucun objet ni matière dangereuse ou inflammable, ni matière explosive, denrées périssables, animaux vivants ou morts, matériaux ou articles dégageant des odeurs, ni aucune substance, matière, déchet, polluant ou contaminant, tel que défini ou réglementé en vertu de toute législation environnementale en vigueur au Canada ou au Québec
- Ne pas utiliser l'électricité dans les lieux autrement que pour leur éclairage à l'occasion de visites, toute contravention à cette obligation rendant le Locataire responsable du surplus de consommation d'énergie électrique;

- e) Ne pas sous-louer, céder ou transférer le bail et ne pas permettre à d'autres personnes d'y entreposer des biens ou de la marchandise, sans autorisation préalable et écrite du Locateur;
- f) N'utiliser les lieux à aucune fin illégale
- g) Conserver en tout temps sous clé, les biens et marchandises entreposés par lui et fournir à cette fin son propre cadenas dont ni le Locateur, ni ses représentants n'auront de clé;
- h) Permettre au Locateur de pénétrer dans l'espace loué aux fins d'inspection, réparations ou urgence de quelque nature, le Locataire autorisant en sus le Locateur, si besoin est, à déplacer les marchandises entreposées dans l'espace loué ou, si nécessaire à les entreposer dans un autre espace;
- i) Fournir au Locateur tout renseignement pouvant permettre à ce dernier de rejoindre le Locataire en cas de besoin, dont, et de façon non limitative, communiquer au Locateur tout changement de l'adresse du Locataire;
- j) Indemniser et garantir le Locateur, ses agents ou employés, contre toute revendication d'un tiers, reliée à la présence du Locataire sur les lieux ou à son utilisation des lieux;
- k) N'effectuer aucun travail, bricolage ou réparation de toute espèce, y compris des réparations ou des travaux d'entretien sur un véhicule automobile, ni effectuer dans l'édifice aucune activité commerciale de vente au détail.

#### 12. NON-RESPONSABILITÉ DU LOCATEUR

Le Locataire reconnaît que les obligations du Locateur se limitent à mettre à la disposition du Locataire l'espace loué et que le Locateur n'a ni la garde ni le soin des marchandises ou biens entreposés par le Locataire et n'a aucune obligation de manutention, d'emballage, de protection, de surveillance ni de vérification, de quelque nature que ce soit, des marchandises ou biens qui seront livrés au Locataire sur les lieux ou que ce dernier expédiera à partir des lieux, non plus que d'aviser le Locataire de la livraison ou de l'expédition de tels marchandises ou biens. Le Locataire reconnaît en conséquence que le Locateur n'est d'aucune façon responsable des dommages qui pourraient survenir, par quelque sinistre que ce soit, aux biens entreposés par le Locataire dans les lieux loués, sauf dans la mesure où les dommages seraient causés par la négligence grossière du Locateur ou de ses préposés. Le Locataire dégage également le Locateur de toute responsabilité pour tout dommage ou toute perte qui pourrait être causé par des personnes que le Locataire autorise, directement ou indirectement à accéder à son casier. Le Locataire renonce en conséquence à toute espèce de recours visant à rechercher le Locateur en responsabilité en raison de quelque dommage que pourrait subir le Locataire où les marchandises entreposées par lui dans l'espace loué. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le Locateur ne garantit d'aucune façon le Locataire contre les conséquences de possibles variations de température dans l'espace loué. Le Locataire déclare assumer seul toutes les obligations ou réclamations qui pourraient résulter de ses agissements, de ceux de ses agents ou préposés ou qui seraient de quelque façon imputable à la présence dans les lieux loués de marchandises entreposées à cet endroit par le Locataire ou de marchandises ou biens livrés au Locataire sur les lieux.

Le Locateur n'aura aucune obligation de fournir quelque espace additionnel requis pour l'entreposage des marchandises ou biens livrés au Locataire sur les lieux, mais si le Locateur accepte de fournir tel espace additionnel pour le temps qu'il déterminera, alors le Locataire s'engage à payer au Locateur tous les coûts y afférents, selon les tarifs du Locateur, la location de tel espace additionnel étant alors assujettie aux termes des présentes.

Le Locataire reconnaît que le Locateur n'a aucune obligation d'effectuer quelque vérification que ce soit, ni de conserver de copie, quant à tout document que pourra lui présenter tout transporteur ou messenger lors de la livraison ou l'expédition de marchandise ou de biens destinés au Locataire ou expédiés par celui-ci, lequel l'autorise à signer et lui donne instructions de signer, pour et en son nom, à titre de mandataire, tels documents. Le Locataire s'engage à prendre le fait et cause pour le Locateur dans toute poursuite qui pourrait être dirigée contre ce dernier en raison de dommages relevant ultimement de la responsabilité du Locataire conformément à ce que prévoit la présente clause.

#### 13. RECOURS AU CAS DE CONTRAVENTION

Au cas de contravention par le Locataire à l'une quelconque des obligations lui incombant aux termes de ce bail, le Locateur aura le droit à tout recours de droit commun et de ce qui peut être autrement prévu dans le présent bail. Le Locataire reconnaît donc et consent à ce que le Locateur:

- a) Si la contravention dure depuis plus de trente (30) jours, résilie le présent bail, expulse le Locataire des lieux et à cette fin, pénètre dans l'espace sous-loué et le vide de son contenu;
- b) À cet effet, dans la mesure où la contravention aura duré plus de trente (30) jours, le Locateur pourra s'introduire dans l'espace loué et mettre les biens et marchandises qui y sont entreposés en vente, que ce soit de gré à gré ou par vente aux enchères, de façon à ce que le produit de la vente serve à payer le Locateur des sommes lui étant dues par le Locataire, le tout par préséance à tout autre créancier du Locataire. Tout montant excédentaire sera remis au Locataire, moins les frais de engagés par le locateur pour l'administration des biens du client en défaut de paiement. **Dans le cas où le locataire voudrait avoir ses biens avant la date de vente des biens ou d'encan, celui-ci devra payer au locateur les loyers dus à ce jour, les frais de courrier recommandé, les frais d'intérêts de 1.5% par mois en souffrance ainsi que 15% de frais d'administration.**
- c) **Dans le cas où le locateur devrait engager des procédures judiciaires, le locataire devra lui rembourser les frais d'avocats, juridiques et d'intérêts courus sur la durée des procédures jusqu'à ce que les montants, s'il y a lieu, soient entièrement remis au locateur.**

#### 14. RENONCIATION

Aucune renonciation par le Locateur à l'une quelconque des prescriptions de ce bail ne devra être interprétée comme constituant une renonciation à quelqu'autre prescription ou obligation incombant au Locataire. Le fait pour le Locateur de ne pas exiger que le Locataire rencontre strictement ses obligations ne constitue d'aucune façon une renonciation à en exiger l'exécution.

#### 15. COMPENSATION

Le Locataire ne pourra réduire ou retenir le paiement de loyer en compensation de quelque réclamation qu'il pourrait faire valoir contre le Locateur.

#### 16. LOIS DU QUÉBEC ET DISTRICT JUDICIAIRE

Le présent contrat sera régi par les lois du Québec et toute poursuite instituée en vertu des présentes devra être entreprise dans le district judiciaire de **SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU**

Aux fins du présent bail, les parties élisent domicile à l'adresse indiquée en page 1.

- 17. Tout avis que les parties pourraient avoir à se donner aux termes des présentes sera valablement donné s'il est adressé aux endroits décrits à la première page du bail.

Date :

Par : \_\_\_\_\_ Par : \_\_\_\_\_  
 9118 – 5108 QUÉBEC INC (LOCATEUR) LOCATAIRE