

ANNEXE A1

Adresse :
2931, rang de Picardie
Varenes J3X 0J3

No de lots :
6 224 048

<u>INCLUSIONS</u>	<u>EXCLUSIONS</u>
Maison : Système d'alarme : Aspirateur central : Poêle Jenn air : Fixture d'éclairage	Maison : Effets personnels
Hangar : Armoire installée au mur	Hangar : Effets personnels : Outillage : Équipements et machineries
Maisonnette : Chauffe-eau	Maisonnette : Effets personnels
Écurie : Monte balle : Remorque fermé	Écurie : Effets personnels (vendeur, locataire et pensionnaires) : Équipements pour chevaux : Outillage : Équipements et machineries : Foin
<i>Lesquelles sont vendues sans garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur</i>	

DÉCLARATIONS DU VENDEUR :

- INCLUSIONS :** Tout ce qui restera sur la propriété à la date de la prise de possession sera réputé appartenir à l'acheteur à moins d'une entente écrite entre le vendeur et l'acheteur. Le tout étant vendu sans garantie légale de qualité ou de fonctionnement, aux risques et périls de l'acheteur.
- VENTE TAXABLE :** La présente propriété est taxable, en tout ou en partie étant donné qu'elle effectue soit des opérations commerciales agricoles et/ou forestières et est vendue comme telle. De ce fait, la vente sera taxable (en tout ou en partie selon le cas, voir avec votre notaire et /ou comptable).
- POÊLES, FOYERS ET/OU CHEMINÉES :** Le ou les poêles, foyers, appareils à combustion et la ou les cheminées sont vendus sans garantie quant à leur conformité à la réglementation applicable ainsi qu'aux exigences imposées par les compagnies d'assurances.
- SUPERFICIE :** Superficie et mesures de la terre vendue selon le cadastre municipal, terre non arpentée, sans garantie de contenance, et vendue tel que vu. Le vendeur fournira uniquement le certificat de localisation ci-joint à l'acheteur. L'acheteur déclare en avoir pris connaissance et s'en déclare satisfait.
- CRÉDIT DU MAPAQ :** Pour le montant des taxes municipales, s'il y a un crédit de taxes du MAPAQ, la réduction est incluse dans le montant de taxes affiché par le courtier.
- ZONAGE AGRICOLE :** L'acheteur reconnaît que le lot vendu est situé dans une zone agricole, que ce lot est assujéti à certaines dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et qu'il ne pourra utiliser ce lot à une fin autre que l'agriculture à moins qu'il n'obtienne l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole ou qu'il puisse se prévaloir de droits prévus dans la Loi.

De ce fait, l'acheteur est entièrement responsable de s'assurer de la faisabilité de son ou ses projets qu'il entend faire avec la propriété ci-haut mentionnée.

7. **PRIX DE VENTE** : La répartition du prix de vente sera fournie par le vendeur et/ou son comptable au notaire instrumentant la vente.
8. **BAIL** : Bail en force pour location (voir courtier inscripteur et bail ci-joint)
9. **SERVITUDES** : Le vendeur déclare qu'il existe des servitudes d'utilité publique pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution. Sujet à une servitude de non-accès à l'autoroute 30 # 87763
10. **INSTALLATIONS SEPTIQUES** : L'immeuble présentement vendu n'est pas desservi par un service d'égout sanitaire de la municipalité concernée. Les installations septiques ne sont pas conformes. L'acheteur les accepte dans leur état actuel à son entière satisfaction et à ses risques et périls, et renonce à tous recours contre le vendeur à cet effet.
11. **BÂTIMENT PATRIMONIAL ET DROIT DE PRÉEMPTION**: La maison fait partie du patrimoine du Québec. L'acheteur comprend que toutes modifications, rénovations ou autres doivent toujours répondre à la réglementation municipale ainsi que celle du ministère du Patrimoine du Québec étant donné ce statut. Le ministère a également un droit de préemption de 60 jours. Le présent acheteur comprend qu'il devra attendre la réponse officielle du Ministère afin de pouvoir officialiser son possible achat. Tous les délais contenus à la promesse d'achat commenceront à courir à compter de la réception de l'avis écrit du vendeur à savoir si le premier acheteur refuse son droit de premier refus.
12. **DROIT DE PREMIER REFUS** : Il y a présentement un droit de premier refus sur la propriété d'une durée de 30 jours. Celle-ci sera effective après les 60 jours du ministère du Patrimoine. Le présent acheteur comprend qu'il devra attendre la réponse officielle du premier acheteur ayant le droit de refus ainsi que du 2eme acheteur, afin de pouvoir officialiser son possible achat. Tous les délais contenus à la promesse d'achat commenceront à courir à compter de la réception de l'avis écrit du vendeur à savoir si le premier et le deuxième acheteur refuse son droit de premier refus.
13. **ASSURANCES AGRICOLES** : Afin d'avoir le déboursé pour le prêt, l'institution financière exigera une preuve écrite d'assurance agricole. Il est donc de la responsabilité de l'acheteur de se prévaloir d'une assurance agricole. Peu de compagnies d'assurance en vendent et la demande nécessite plus de temps qu'une assurance de propriété en zone résidentielle. Si l'acheteur désire un délai supplémentaire afin de faire ses vérifications, il doit en aviser immédiatement le courtier afin d'ajouter la clause dans la promesse d'achat.
14. **APPARTEMENTS** : L'appartement dans le garage n'est pas conforme avec la CPTAQ et il n'est pas autorisé à être habité de même pour la chambre avec salle de bain au-dessus de l'écurie.
15. **SANS GARANTIE** : La vente est faite sans la garantie légale de qualité aux risques et périls de l'acheteur.

Date : 05-02-24

Par la présente, je déclare avoir pris connaissance de ce document et m'en déclarer satisfait.

PA _____

Acheteur 1

Date

Vendeur 1

Date

Acheteur 2

Date

Vendeur 2

Date

Toute reproduction et/ou modification, en tout ou en partie, est interdite sans l'autorisation écrite de Maxxum 100 centre inc. Si lors d'une promesse d'achat, vous souhaitez exclure ou modifier certaines clauses, vous devez en aviser les courtiers inscripteurs, raturer la clause, la réécrire en rouge et faire initialer vos clients afin que vos intentions soient claires entre toutes les parties. Toute modification au document à l'aide d'un logiciel comme Adobe est strictement interdite.

<p>4. EMPÎÈTEMENT</p> <p>Aucun empiètement apparent exercé ou souffert, n'a été constaté lors de la visite des lieux, sous réserve d'un empiètement par occupation pouvant être causé par les discordances entre les marques d'occupation et la position des limites de propriété tel que mentionné à la section précédente et illustré au plan accompagnant le présent certificat de localisation.</p>
<p>5. DESCRIPTION ET LOCALISATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La localisation des constructions sur cette propriété sont telles qu'illustrées au plan accompagnant le présent certificat de localisation. Leurs dimensions ont été prises à partir du revêtement extérieur.</p> <p>Bâtiment principal:</p> <p>L'habitation unifamiliale, isolée de deux étages au revêtement de pierres est érigée entièrement dans les limites de l'immeuble.</p> <p>Bâtiments accessoires et autres dépendances:</p> <p>On retrouve également sur le présent immeuble deux galeries, un balcon, un garage d'un étage au revêtement de tôle, une remise d'un étage au revêtement de bois, sept réservoirs, deux appareils de climatisation, un entrepôt d'un étage en tôle servant de manège, un garage de service d'un étage au revêtement de tôle d'aluminium ainsi qu'une écurie d'un étage au revêtement de tôle d'aluminium. Ceux-ci sont érigés entièrement dans les limites du présent immeuble.</p>
<p>6. OUVERTURES, VUES ET ÉGOUT DES TOITS, EN RÉFÉRENCE AUX ARTICLES 983 ET 983 À 986 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC</p> <p>Les ouvertures ou vues, sur l'immeuble ici concerné, sont toutes situées à des distances égales ou supérieures à celles prescrites par la loi. Également, cet immeuble n'a pas d'égout de toit affectant les propriétés avoisinantes.</p> <p>Les propriétés avoisinantes n'ont pas d'ouverture, ni de vue, ni d'égout de toit affectant le présent immeuble.</p>
<p>7. LIMITES AYANT FAIT L'OBJET D'UN BORNAGE</p> <p>Selon le registre foncier, aucune limite de l'immeuble n'a fait l'objet d'un procès-verbal d'abornement.</p>
<p>8. MITOYENNETÉ</p> <p>Il n'existe aucune mitoyenneté de bâtiment avec les lots contigus.</p>

<p>9. SERVITUDE PUBLIÉE OU APPARENTE</p> <p>Servitude publiée:</p> <p>L'immeuble est sujet à une servitude d'utilité publique en faveur de Bell Canada pour l'installation d'une ligne souterraine, publiée le 15 novembre 1961 sous le numéro 71 266 de la circonscription foncière de Verchères. L'assiette de celle-ci est illustrée au plan ci-joint, sa position est cependant approximative.</p> <p>L'immeuble est sujet à une servitude de non accès à l'autoroute 30, publiée le 28 octobre 1968 sous le numéro 87 763 de la circonscription foncière de Verchères. Ce non-accès longe la limite EST de l'immeuble.</p> <p>Servitude apparente:</p> <p>Aucune servitude apparente affectant l'immeuble faisant l'objet du présent certificat de localisation n'a été constatée lors de la visite des lieux.</p>	<p>10. RÉGLEMENT DE ZONAGE</p> <p>L'immeuble est situé dans les zones A-301 et A-302 du règlement de zonage 707 de la municipalité.</p> <p>L'habitation unifamiliale isolée, les galeries, le balcon, le garage, la remise, les réservoirs, les appareils de climatisation, les écuries ainsi que l'entrepôt sont érigés en conformité avec le règlement de zonage de la municipalité présentement en vigueur, quant aux marges de recul.</p>	<p>11. RÉSERVE POUR FINS PUBLIQUES</p> <p>Au moment des recherches foncières, aucune réserve pour fins publiques et aucun avis d'expropriation n'étaient publiés au registre foncier concernant cet immeuble.</p>	<p>12. LOIS PARTICULIÈRES</p> <p>12.1 LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES</p> <p>Cet immeuble est inclus dans le territoire protégé pour fins agricoles en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, c. P-41.1).</p> <p>Selon les informations obtenues auprès de la municipalité de Verchères, l'habitation a été construite vers 1800, soit antérieurement à l'entrée en vigueur du décret de région agricole désignée le 9 novembre 1978.</p>
--	--	--	---

12.2 LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL

L'immeuble ne constitue pas un bien patrimonial et l'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une aire de protection ou d'un site patrimonial, selon l'avis requis au registre foncier en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-3(002)) ou selon les dispositions du Règlement municipal de zonage. Le plan d'urbanisme de la Ville de Valenreilles indique que le rang de Picardie est considéré comme un rang patrimonial d'intérêt régional.

12.3 LOI SUR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

Aucun élément apparent pouvant indiquer que l'immeuble fait partie d'un ensemble immobilier au sens de l'article 45 de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (RLRQ, c. T-15(01)) n'a été constaté.

12.4 ZONES INONDABLES, ZONES DE PROTECTION ET ZONES A RISQUES

L'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone inondable ou d'une zone d'inondation en vertu du Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles (RLRQ, c.Q-2, r.0.1).

L'immeuble est partiellement situé à l'intérieur de rives d'une largeur de 10 mètres, bordant les cours d'eau, tel qu'établie par ledit règlement (RLRQ, c.Q-2, r.0.1).

A noter que la limite du littoral a été établie de manière approximative à partir du levé des lieux normal réalisé pour la préparation d'un certificat de localisation. Toutefois, la position de la limite du littoral, et de la rive ainsi obtenue, ne pourrait se substituer à celle établie par la méthode botanique experte réalisée par un expert dans ce domaine et étant la méthode à privilégier.

A noter que les fossés longeant les limites NORD-EST et SUD-OUEST ont été considérés dans le présent certificat de localisation comme des fossés mitoyens ou de drainage non soumis aux dispositions du Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles.

Selon le règlement de zonage, l'immeuble est sujet aux normes concernant les distances séparatrices relatives aux installations d'élevage, tel que plus amplement décrit à la section 4 dudit règlement.

L'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une bande de protection ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

12.5 LOI SUR L'AERONAUTIQUE

L'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone aéroportuaire, établie par un règlement adopté sous l'autorité de la Loi sur l'aéronautique (L.R.C., c. A-2) et déposé au bureau de la publicité des droits.

LE PLAN

Le plan ci-joint illustre l'immeuble ci-haut désigné, sa contenance et les principaux éléments qui l'occupent. Il fait partie intégrante du présent certificat de localisation.

SYSTÈME DE MESURE

Toutes les mesures, dans le présent rapport et sur le plan ci-joint, sont en mètres (SI).

UTILISATION DES DOCUMENTS

Le présent rapport ainsi que le plan l'accompagnant font parties intégrantes du présent certificat de localisation. Préparés pour des fins de vente et d'obtention de prêt hypothécaire, ils ne devront pas être utilisés ou invoqués pour d'autres buts sans l'autorisation écrite du sous-signé.

CERTIFICAT

Je certifie que le présent rapport et le plan qui l'accompagne sont conformes aux renseignements obtenus par le mesurage et l'observation des lieux, et à ceux fournis par les documents que j'ai pu recueillir.

Préparé à Sorel-Tracy, ce 20 octobre 2022, sous le numéro 4000 de mes minutes.

Arpenteur-géomètre



Vraie copie de l'original émise le

Par

Arpenteur-géomètre

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
le premier avril (2022-04-01).

DEVANT Me Jean-Philippe MARTEL,
notaire à Sorel-Tracy, province de
Québec.

COMPARAISSENT :

MAURICE HOULE 2000 INC., société régie par la Loi sur les sociétés par actions, ayant son siège social au 2931, rang de Picardie, Varennes (Québec) J3X 0J3, dûment immatriculée sous le numéro 1149617202 en conformité de la Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales agissant et représentée aux présentes par **Pascal Comtois**, son président, dûment autorisé à cette fin tel qu'il appert de la résolution jointe aux présentes comme annexe A, après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant en présence du notaire soussigné.

(Ci-après appelé(e) le "Bailleur")

ET :

CLINIQUE VÉTÉINAIRE ÉQUINE DU HARFANG INC., société régie par la Loi sur les sociétés par actions, ayant son siège social au 2931, rang de Picardie, Varennes (Québec) J3X 0J3, dûment immatriculée sous le numéro 1177403467 en conformité de la Loi sur la publicité légale des entreprises individuelles, des sociétés et des personnes morales agissant et représentée aux présentes par **Marie-Soleil Dubois**, sa présidente, dûment autorisée à cette fin tel qu'il appert de la résolution comme annexe B, après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par la représentante en présence du notaire soussigné.

(Ci-après appelé(e) le "Locataire")

(le Bailleur et le Locataire ci-après collectivement appelés "les Parties")

PRÉAMBULE

CONSIDÉRANT QUE le Bailleur est propriétaire d'un immeuble commercial à louer, sis au 2931, rang de Picardie, Varennes (Québec) J3X 0J3 (ci-après désigné l'« Immeuble »);

CONSIDÉRANT QUE le Locataire désire louer du Bailleur une partie dudit immeuble commercial et que ce dernier accepte de louer une partie dudit immeuble au Locataire, suivant les modalités ci-après mentionnées ;

CONSIDÉRANT QUE le présent Bail vient remplacer toute entente de Bail, lettre et/ou négociation ayant précédé la signature du Bail et débute le **1er mars 2022** ;

CONSIDÉRANT QUE les Parties désirent confirmer leur entente par écrit;

CONSIDÉRANT QUE les Parties ont la capacité, le droit et la qualité d'exercer tous les droits requis pour la conclusion et l'exécution de l'entente constatée dans le présent contrat;

**EN CONSÉQUENCE DE CE QUI PRÉCÈDE, LES PARTIES
CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:**

1.00 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent contrat.

2.00 OBJET

2.01 Lieux loués

Le Bailleur accepte de louer au Locataire une partie de l'immeuble (ci-après appelé les " Lieux loués").

Les Lieux loués se définissent comment étant l'actuel garage, d'une superficie approximative de 40 pieds par 80 pieds dont le Locataire se déclare satisfait.

Il est entendu entre les Parties que le Locataire pourra avoir accès à l'ensemble des installations disponibles sur le terrain de l'immeuble après en avoir demandé l'autorisation au Bailleur, celui-ci ne pourrait refuser l'accès aux installations sans motifs valables et sérieux, notamment, mais non limitativement au manège, au paddock et à la piste de course, et ce, sans frais additionnels.

2.02 Superficie locative

Superficie locative du garage : 3 200 pieds carrés

TOTAL : 3 200 pieds carrés

2.03 Durée du Bail

Le présent Bail a une durée totale de CINQ (5) années débutant le 1^{er} mars 2022 et se terminant le 28 février 2027.

CONSIDÉRATION

3.01 Loyer de base

Les Parties conviennent que le loyer de base inclut le déneigement, l'entretien paysagé (gazon/aménagement jardinier s'il y a lieu/ entretien de la route/ espace de circulation)

En considération de ladite location, le Locataire doit payer au Bailleur un loyer de base:

a) pour la première année du Bail : 1^{er} mars 2022 au 28 février 2023 : 4,000.00\$/mois

au montant de quarante-huit mille dollars (48,000.00\$), plus les taxes applicables, pour un grand total à titre indicatif de cinquante-cinq mille cent quatre-vingt-huit dollars taxes incluses (55,188.00\$), payables d'avance le premier jour de chaque mois, au moyen de douze (12) versements mensuels, égaux et consécutifs de quatre mille cinq cent quatre-vingt-dix-neuf dollars (4,599.00 \$) chacun, de base sans aucune compensation, réduction ou déduction.

b) pour les années subséquentes, à savoir : la deuxième année, la troisième année, la quatrième année et la cinquième année du Bail

Le montant du loyer sera indexé annuellement suivant le plus petit des taux suivants (i) l'indice des prix à la consommation (ci-après désigné l'« IPC »), ou (ii) cinq pour cent (5%).

Il est entendu entre les Parties que l'IPC retenu pour fin de calcul sera celui publié par l'Institut de la statistique du Québec sous l'appellation actuelle : **indice des prix à la consommation, indice d'ensemble, Canada, Québec, RMR de Montréal et RMR de Québec, moyenne annuelle pour la province de Québec.**

(source: <https://statistique.quebec.ca/fr/document/indice-prix-consumation-ipc7tableau/indice-des-prix-a-la-consumation-ipc-indice-ensemble-canada-quebec-rmr-montreal-quebec-moyennes-annuelles>)

Le pourcentage d'augmentation sera celui indiqué à la case Variation annuelle en pourcentage pour l'année précédente si celui-ci est inférieur à cinq pour cent (5 %), dans le cas contraire, le pourcentage d'augmentation retenu sera cinq pour cent (5 %).

Par souci de clarté et à titre d'illustration, veuillez vous référer à l'annexe IPC jointe au présent Bail à titre d'indication. Dans le cas d'application de ce taux, l'augmentation annuelle pour l'année suivante aurait été de 3.8%.

L'exercice devra être fait annuellement en consultant le taux publié par l'Institut de la statistique du Québec.

3.02 Loyer additionnel (Box – dry stall)

Le Locataire aura à sa disposition neuf (9) boxes pour les besoins de l'exploitation de sa clinique. De plus, à la fin du mois, le Bailleur fera le calcul des services additionnels (tel que le foin, le nettoyage des box et les autres éléments nécessaires lorsque les box sont occupés) ayant été utilisés par le Locataire et il procédera à la facturation de ceux-ci. Le Locataire s'engage à acquitter ladite facture dans les quinze (15) jours suivant son émission, s'il y a lieu. Toutes les preuves justificatives, pour le calcul des frais, seront conservées par le Bailleur.

Les Parties conviennent que le loyer additionnel sera de cent cinquante dollars (150.00\$) par Box par mois, plus toutes les taxes applicables, sans aucune compensation, réduction ou déduction. (9 x 150.00\$ = 1350.00 \$ plus taxes applicables)

Les Parties conviennent également que le Loyer additionnel sera majoré annuellement lui aussi selon la même méthodologie de calcul d'augmentation que le Loyer de base, à savoir une augmentation basée sur le plus petit des taux suivants (i) l'indice des prix à la consommation (ci-après désigné l'« IPC »), indice d'ensemble, Canada, Québec, RMR de Montréal et RMR de Québec, moyenne annuelle pour la province de Québec ou (ii) cinq pour cent (5 %).

3.03 Chèques postdatés

Au début de chacune des années de ce contrat de Bail, le Locataire doit remettre au Bailleur une série de douze (12) chèques postdatés ou une preuve de douze (12) versements bancaires (paiements électroniques) programmés couvrant tous les versements mensuels du loyer de base, du loyer additionnel et des taxes applicables. Tout loyer de base et loyer additionnel est payable sans aucune réduction, compensation ou déduction.

4.00

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4.01 Acceptation des lieux loués

Après avoir visité et examiné les lieux loués dans leurs états actuels, le Locataire déclare en être entièrement satisfait à tous égards. Ceci étant, le Locataire procédera à l'aménagement des Lieux loués à ses frais.

4.02 Montants payables par le Locataire

À compter de la date d'occupation, le Locataire est responsable d'assumer tous les coûts relatifs à la consommation d'énergie dans les lieux loués, c'est-à-dire, gaz, électrique, etc., et d'assurance Locataire. De plus, le Locataire paiera lorsque dus toutes ses taxes personnelles, les taxes d'eau, taxe d'affaires, et de déchets (location de conteneur) ainsi que de toute autre imposition ou taxe qui peut devenir exigible du Locataire en cette qualité ou à titre d'occupant des lieux loués. Si, par l'application d'une loi, d'un règlement ou autrement, les taxes et impositions susdites deviennent exigibles du Bailleur en cette qualité ou à titre de propriétaire, ou si le mode de perception desdites taxes ou impositions est modifié de façon à rendre le Bailleur redevable en lieu et place du Locataire, ce dernier doit payer, sur demande, le montant desdites taxes au Bailleur, à titre de loyer additionnel. Le Locataire assumera entièrement tous les coûts et frais d'entretien quotidiens, des travaux de réparation et de peinture et de contrôle sanitaire ainsi que de tout système de sécurité antivol pour les lieux loués.

Par souci de clarté, le Locataire ne sera pas responsable de payer les taxes municipales et scolaires, celles-ci seront à la charge du Bailleur et ne feront pas l'objet d'une refacturation quelconque.

4.03 Assurance

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

- Une assurance d'une valeur suffisante pour couvrir les dommages aux propres biens du Locataire, les biens de sa clientèle et les améliorations locatives aux Lieux loués;
- Une assurance contre les risques de responsabilité générale, jusqu'à concurrence d'au moins deux millions de dollars (2,000,000.00\$).

Le Locataire doit fournir au Bailleur une copie des polices d'assurance au début de la première année et le Locataire sera tenu de fournir une attestation pour les années subséquentes. Dans l'éventualité où le Locataire changeait d'assureur, il sera alors tenu de transmettre la nouvelle police suivant la signature. Si à cause de la nature de l'entreprise du Locataire, l'assureur du Bailleur juge qu'il y a augmentation des risques et qu'il y a en conséquence augmentation des primes d'assurances, le Locataire doit payer au Bailleur, sur demande de ce dernier, toute telle augmentation.

Le Bailleur souscritra à des assurances suffisantes couvrant l'Immeuble.

4.04 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 : **clinique vétérinaire équine.**

Le Bailleur confirme au Locataire qu'il peut exercer ses activités dans les lieux loués sans enfreindre la loi. À cet effet, le Bailleur confirme sa pleine et entière collaboration au Locataire afin de rencontrer les demandes/exigences de la municipalité pour l'octroi des permis et/ou toute autre autorisation. À défaut, les Parties conviennent que le Bailleur prendra fin sans aucun avis et/ou paiement de dommage au Bailleur par le Locataire.

4.05 Réparations, modifications, améliorations ou additions

- Le Bailleur a droit d'accès aux lieux loués pour y faire effectuer toutes les réparations, modifications ou améliorations ou additions de nature urgente ou nécessaire.
- Si le Locataire désire effectuer à ses propres frais, des réparations, modifications,

4.06 Accès aux lieux loués

Pendant la durée du présent contrat de Bail, le Bailleur, 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. D'autre part, le Locataire doit permettre au Bailleur pendant les neuf (9) mois qui précèdent la fin du Bail ou du renouvellement de celui-ci (s'il y a lieu) de visiter les Lieux loués avec toute personne (ou représentant de celle-ci) intéressée à les louer ou encore à acheter l'immeuble. Il est convenu que pour toute visite des Lieux loués, pour un locataire, potentiel et/ou un acheteur potentiel, le Bailleur devra informer le Locataire au moins vingt-quatre (24) heures d'avance de la visite. Considérant les activités du Locataire, les visites pourront avoir lieu en tout temps pour autant qu'elles ne nuisent pas à la qualité des soins et/ou des interventions effectuées par le Locataire.

4.07 Cession et sous-location

Le Locataire ne peut céder le présent contrat de Bail.

Le Locataire peut sous-louer tout ou partie des Lieux loués, ou permettre que tout ou partie desdits lieux soient occupés par d'autres personnes que le Locataire, à condition d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Bailleur, qui ne peut le refuser sans un motif sérieux. Dans tous les cas, le Locataire demeure responsable des obligations découlant du présent contrat de Bail. À cet effet, le Locataire est solidairement responsable des obligations prévues au contrat de Bail en cas de sous-location du Bail pour la durée restante du terme seulement et cette responsabilité ne serait pas reconduite pour toutes les options de renouvellement. Toutefois, s'il exerce l'option de renouvellement avant d'effectuer une sous-location du Bail, le Locataire demeure responsable des obligations en vertu du Bail jusqu'à l'expiration de la période renouvelée.

Au lieu de donner son consentement à une sous-location, le Bailleur aura le droit, et non l'obligation, d'exiger que le sous-locataire proposé signe un nouveau bail avec le Bailleur, selon les mêmes termes et conditions contenues dans ce Bail.

4.08 Destruction et dommages

a) Pendant la durée du présent contrat de Bail, si les lieux

améliorations ou additions aux Lieux loués, il doit obtenir, au préalable, l'autorisation du Bailleur, le Locataire ne devra cependant commencer aucune modification de structure ou construction, à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement du Bailleur.

c) Le Locataire devra, à l'expiration de la durée du Bail ou à la résiliation prématurée de celui-ci, remettre et restituer à l'amiable les Lieux loués au Bailleur comprenant tous les travaux, améliorations ou modifications érigées pendant la durée du Bail, en bon état et condition, sans compensation, à l'exception des modifications qui ne sont pas directement incluses à l'immeuble et/ou à l'exclusion du treuil/palan installé pour mouvoir les animaux traités/soignés à la clinique. Le Locataire devra, à l'expiration de la durée du Bail, ou avant, enlever ses effets mobiliers des Lieux loués et le Locataire devra réparer tout dommage causé par tels enlèvements.

d) Le Locataire doit prendre soin des Lieux loués et, à la fin de ce contrat de Bail, doit les remettre au Bailleur en bonnes conditions, compte tenu toutefois de l'usure normale.

e) Le Locataire doit aviser le Bailleur, par écrit et sans délai, de tout dommage aux Lieux loués, à l'exclusion des améliorations locatives, et dont le Locataire aura connaissance. Dans l'éventualité ou de tel dommage était porté à la connaissance du Bailleur et que ledit dommage n'était pas causé par le Locataire et était donc sous la responsabilité du Bailleur, celui-ci devrait procéder aux réparations dans les dix (10) jours ouvrables, à défaut, le Locataire pourrait alors procéder à la réparation et en réclamer le coût au Bailleur.

f) Les Parties conviennent que pour toute réparation non urgente, lesdites réparations devront s'effectuer à un moment propice afin de réduire au maximum l'impact sur les activités du Locataire, dont l'écheancier sera établi en collaboration entre le Bailleur et le Locataire. Il ne doit pas en résulter une augmentation des coûts pour le Bailleur.

loués sont endommagés ou détruits partiellement par suite de quelque accident ou sinistre qui n'est pas dû à un acte, négligence ou omission du Locataire, ses agents, préposés, invités ou clients, le Bailleur s'engage à réparer lesdits Lieux Loués à ses frais, à l'exclusion de toute réparation aux améliorations locales, lesquelles seront réparées par le Locataire à ses frais. Le paiement de toute franchise d'assurance sera payable au Bailleur à titre de loyer additionnel. Le Bailleur est exonéré et ne peut être tenu responsable de tout dommage subi par le Locataire. Il est du ressort du Locataire de souscrire à une police d'assurance couvrant les pertes d'exploitation et les améliorations locales en cas de sinistre.

b) Si toutefois les lieux loués sont endommagés ou détruits totalement ou partiellement par suite de quelque accident ou sinistre qui est dû à la faute, négligence ou omission du Locataire, ses agents, préposés, invités ou clients, ou encore, advenant un événement dont le Locataire est rendu responsable en vertu du présent contrat de Bail ou de la loi, les Lieux Loués doivent être réparés sans délai par le Locataire à ses frais ou le Bailleur pourra les réparer aux frais du Locataire, le tout au choix de ce dernier. Mais dans un tel cas, le loyer ne doit aucunement être diminué durant la période où les lieux loués sont rendus inutilisables en tout ou en partie par suite de tels dommages. Le Locataire est responsable du paiement de toute franchise d'assurance applicable, incluant toute franchise d'assurance du Bailleur le cas échéant, et toute franchise d'assurance serait payable à titre de loyer additionnel. Le Bailleur est exonéré et ne peut être tenu responsable de tout dommage subi par le Locataire. Il est du ressort du Locataire de souscrire à une police d'assurance couvrant les améliorations locales.

c) Si les Lieux Loués sont totalement détruits ou sont rendus substantiellement ou complètement inutilisables par suite d'un sinistre ou pour toute autre cause, le Bailleur peut, à son choix, dans un délai de soixante (60) jours après le sinistre, choisir de mettre fin au présent contrat de Bail ou de reconstruire les lieux loués. Ce choix est exercé en avisant le Locataire par écrit dans le délai et pourvu que le Locataire ne soit pas en défaut en vertu de ce contrat de Bail, ce dernier sera terminé avec effet à compter du jour suivant le sinistre, si le Bailleur décide d'y mettre fin. Peu importe le choix du Bailleur, le Locataire ne peut réclamer aucun dommage ni perte ni frais au Bailleur.

d) Le Bailleur ne sera responsable d'aucun dommage subi par le Locataire ou toute autre personne en raison :

- i. de la diminution ou l'arrêt dans l'alimentation en chaleur, air climatisé, éclairage, énergie, eau, du fonctionnement de la plomberie, des égouts ou de tout autre service,
- ii. de tous les dommages ou inconvénients résultant d'infiltration quelconque par le toit, les lucarnes, les trappes, fenêtres ou autrement ou par tout défaut ou rupture de tout tuyau, de réservoir, aménagement, appareil ou autre équipement provoquant une fuite ou un écoulement de vapeur d'eau, de neige, de fumée ou de gaz dans les lieux loués;
- iii. de tous les dommages ou inconvénients causés par les actes, omissions ou la négligence des colocataires ou des autres occupants des propriétés adjacentes ou contiguës.
- iv. de la mort ou de blessure corporelle de toutes personnes incluant le Locataire découlant de l'usage ou de l'occupation des Lieux loués.

Le Locataire s'engage par les présentes à indemniser et à tenir indemne et à couvrir le Bailleur de tous les dommages, responsabilités, poursuites ou procès (incluant les honoraires et déboursés judiciaires et extra-judiciaires raisonnables) découlant de la mort ou des blessures corporelles subies par toutes personnes incluant le Locataire découlant de l'usage ou de l'occupation des Lieux loués. Le droit à l'indemnisation prévu au présent paragraphe subsistera à la fin du bail à l'égard de toute réclamation dont la cause d'action a pris naissance pendant la période d'occupation par le Locataire.

e) Les Parties conviennent que dans l'éventualité où il serait de la responsabilité du Bailleur de procéder à la réparation des Lieux loués, celui-ci ne pourra exiger le paiement du loyer de base et du loyer additionnel durant la période où les Lieux loués ne seraient pas disponibles pour les activités du locataire.

4.09 Observation des lois

Le Locataire ne doit pas faire ou garder, ni tolérer qu'une personne fasse ou garde dans les lieux loués quoi que ce soit qui est interdit par les lois, règlements et ordonnances

action en justice ou autrement, sans être tenus responsables de tout dommage en résultant. Cette résiliation et cette reprise de possession ont lieu sous réserve de tous les autres droits et recours du Bailleur contre le Locataire en vertu du présent contrat de Bail. Entre autres, le Bailleur peut réclamer du Locataire tous les loyers échus, de même que tous les loyers à échoir jusqu'à la fin du présent contrat de Bail, de même que les taxes applicables et les intérêts, sans préjudice à son droit de réclamer au Locataire les dommages-intérêts encourus.

4.11 Règlements du Bailleur

Outre tout règlement (edit règlement devra être transmis par écrit au Locataire) que le Bailleur peut adopter pendant la durée du présent contrat de Bail et faire connaître au Locataire, le Locataire doit respecter les règlements suivants:

- a) le Locataire n'entreposera ni ne permettra d'être entreposé dans les lieux loués aucun matériel de nature dangereuse, inflammable ou explosive ou tout autre matériel qu'une fois entreposé dans les lieux loués pourrait augmenter les primes d'assurance payées par le Bailleur ou pourrait annuler toute police d'assurance sur la bâtisse.
- b) ne pas permettre l'usage de quelques machines ou équipements mécaniques ou des vibrations;
- c) aucun polluant ou contaminant de quelque nature que ce soit ne seront permis dans les lieux loués sur ou dans le terrain et ses appartenances ou libérés dans l'environnement;
- d) maintenir les lieux loués en état de propreté et n'y tolérer aucune accumulation de déchets ou rebuts. A cet effet, le Locataire est responsable de la collecte de ses propres matières résiduelle, déchets et matières recyclables et de leur disposition, à ses frais.

4.12 Inscription du Bail au registre foncier

Si le Locataire désire inscrire un sommaire du présent contrat de Bail au registre des droits approprié, il peut le faire, à ses frais. A la fin du terme, le Locataire s'engage à faire radier cette inscription à ses frais. Le Locataire doit

émanant de toute autorité compétente ayant juridiction sur les lieux loués ou sur les activités qui y ont lieu. Le Locataire s'engage à se conformer à ces lois, règlements et ordonnances.

4.10 Défaut du Locataire

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;
- b) le Locataire change la nature de l'usage des lieux sans avoir obtenu préalablement l'approbation écrite du Bailleur;
- c) le Locataire fait défaut de payer le loyer de base, le loyer additionnel ou les taxes applicables à chacune des échéances de ceux-ci, ou tous autres montants pouvant être dus en vertu du présent contrat de Bail;
- d) le Locataire fait faillite ou fait cession de ses biens ou fait une proposition en matière de faillite ou se place sous la protection de toute loi favorable aux débiteurs;
- e) un administrateur, séquestre, fiduciaire ou liquidateur est nommé pour tout ou partie des biens du Locataire;
- f) Le Locataire ne procède pas à la radiation dans les sept (7) jours ouvrables de la publication de toute hypothèque légale inscrite contre l'immeuble abritant les lieux loués pour des travaux exécutés pour le Locataire et à sa demande;
- g) le Locataire fait défaut de se conformer à l'une ou l'autre de ses obligations en vertu du présent contrat de Bail;
- h) En cas de vente du Locataire ou de changement de contrôle du Locataire ou si le Locataire procéderait à une réorganisation qui serait défavorable au Bailleur.

Advenant la survenance de l'un des cas de défaut ci-dessus mentionnés, le Bailleur 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 cinq (5) jours suivant la réception dudit avis du Bailleur de la même façon que si tel jour était fixé pour l'expiration dudit contrat de Bail, sans qu'il soit nécessaire d'avoir recours à une mise en demeure ou procédure judiciaire. Dans un tel cas, le Locataire doit alors quitter et remettre les lieux loués au Bailleur. Ce dernier, ses agents ou préposés peuvent, alors, immédiatement et en tout temps subséquents, pénétrer dans les lieux loués pour en reprendre possession, par

toutefois le présenter au Bailleur pour approbation au préalable, laquelle approbation ne peut être refusée sans motif raisonnable.

4.13 Intérêts

Tout montant dû en vertu du présent contrat de Bail porte intérêt au taux de un point cinq pour cent (1.5%) par mois, soit dix-huit pour cent (18 %) l'an à compter du moment où tout tel montant devient dû.

4.14 Prise de possession

La prise de possession des lieux loués par le Locataire doit s'effectuer en date du 1er mars 2022, et ce, à ses frais.

4.16 Travaux par le Bailleur

Avant que le Locataire prenne possession des Lieux loués, le Bailleur doit faire effectuer, à ses frais, les travaux suivants : *N/A*

4.17 Travaux par le Locataire

Avant de prendre possession des Lieux loués et/ou durant la durée de celui-ci, le Locataire aura droit de faire effectuer, à ses frais, des travaux. Toutefois, avant le début desdits travaux, le Locataire doit soumettre au Bailleur copie de tous les plans, devis et informations, relatifs à tous tels travaux, pour fin d'approbation. De plus, le Locataire doit obtenir de tout architecte, ingénieur, entrepreneur, sous-entrepreneur et fournisseur de matériaux impliqués, une renonciation explicite à leur droit d'inscrire une hypothèque légale contre l'immeuble, le Bailleur ne constituant nullement le Locataire comme son mandataire concernant lesdits travaux. Tous travaux du Locataire doivent être conformes aux exigences de la municipalité et être effectués selon les normes en vigueur et régies de l'art.

5.00 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

À moins d'une disposition expresse à l'effet contraire dans le présent contrat, les dispositions suivantes s'appliquent.

5.01 Force majeure

Aucune des Parties ne peut être considérée en défaut en vertu du présent Contrat si l'exécution de ses obligations, en tout ou en partie, est retardée ou empêchée par suite d'une situation de force majeure. La force majeure est un événement extérieur, imprévisible, irrésistible et rendant absolument impossible l'exécution d'une obligation, est considéré comme un cas de force majeure, notamment, mais non limitativement, les cas où le gouvernement déclarerait l'état d'urgence, fermerait les frontières ou édicterait toute mesure gouvernementale/administrative telle qu'une décision ou un décret empêchant l'exécution des obligations de l'une et/ou des deux Parties.

Advenant une situation de force majeure qui empêcherait le Bailleur de fournir partiellement ou totalement la pleine jouissance paisible des lieux au Locataire, le Locataire demeure dans l'obligation d'effectuer le paiement entier du loyer de base et du loyer additionnel.

5.02 Illégalité

L'éventuelle illégalité ou nullité d'un article, d'un paragraphe ou d'une disposition (ou partie d'un article, d'un paragraphe ou d'une disposition) ne saurait affecter de quelque manière la légalité des autres articles, paragraphes ou dispositions de ce contrat, ni non plus le reste de cet article, de ce paragraphe ou de cette disposition, à moins d'intention contraire évidente dans le texte.

5.03 Avis

Tout avis destiné à une Partie est réputé avoir été valablement donné s'il est fait par écrit et acheminé par courrier recommandé ou certifié, par huissier ou par service de messagerie, à telle Partie à l'adresse indiquée au début du présent contrat et à l'adresse personnelle de Madame Sylvie Surprenant et Madame Marie-Soleil Dubois ou à toute autre adresse que la Partie concernée peut faire connaître par un avis semblable à l'autre Partie.

5.09 Modification du contrat
Le présent Bail ne peut être modifié que par un autre écrit, dûment signé par toutes les Parties.

5.10 Genre et nombre
Tous les mots et termes employés dans le présent contrat doivent s'interpréter comme comprenant le masculin et le féminin, ainsi que le singulier et le pluriel, suivant le contexte ou le sens de ce contrat.

5.11 Incessibilité
Le Locataire ne peut céder ou autrement transférer à un tiers tout ou partie de ses droits dans le présent Bail sans obtenir au préalable la permission écrite du Bailleur à cet effet.

5.12 Computation des délais (délais réputés de rigueurs)
Les Parties déclarent que les délais établis aux présentes sont de rigueurs. Dans la computation de tout délai fixé par le présent Bail:
a) le jour qui marque le point de départ n'est pas compté, mais celui de l'échéance l'est;
b) seuls les jours ouvrables sont comptés;
c) lorsque le dernier jour est non juridique, le délai est prorogé au premier jour juridique suivant.

5.13 Devises
Toutes les sommes d'argent prévues dans le présent contrat réfèrent à des devises canadiennes.

5.14 Lois applicables
Le présent Bail est assujéti aux lois en vigueur dans la Province de Québec.

Une copie de tout avis envoyé par courrier électronique doit aussi être acheminée selon l'un des modes de livraison ci-haut mentionnés.

Sylvie Surprenant
1690 place De Grosbois Saint-Bruno-de-Montarville
(Québec) J3V4M9

Marie-Soleil Dubois
2937, rang de Picardie Varennes (Québec) J3X0J3

5.04 Titres
Les titres utilisés dans le présent contrat ne le sont qu'à des fins de référence et de commodité seulement. Ils n'affectent en rien la signification ou la portée des dispositions qu'ils désignent.

5.05 Annexes
Les annexes du présent contrat, lorsque dûment paraphées par les Parties, en font partie intégrante.

5.06 Non-renonciation
L'inertie, la négligence ou le retard par une Partie à exercer un droit ou un recours en vertu du présent contrat ne saurait en aucun cas être interprété comme une renonciation à ce droit ou recours.

5.07 Droits cumulatifs et non alternatifs
Tous les droits mentionnés dans le présent contrat sont cumulatifs et non alternatifs. La renonciation à l'exercice d'un droit ne doit pas être interprétée comme une renonciation à tout autre droit.

5.08 Totalité et intégralité de l'entente
Le présent Bail représente la totalité et l'intégralité de l'entente intervenue entre les Parties. Aucune déclaration, représentation, promesse ou condition non contenue dans le présent contrat ne peut et ne doit être admise pour contredire, modifier ou affecter de quelque façon que ce soit les termes de celui-ci. Le présent Bail vient remplacer tout autre Bail conclu antérieurement et/ou tout Avenant au contrat de Bail antérieurement signé. Le présent Bail remplacera toute entente de Bail et débutera le 1^{er} mars 2022.

8.00	<p>RENOUVELLEMENT</p> <p>8.01 Option de renouvellement</p> <p>À condition que le Locataire ne soit pas en défaut en vertu du présent contrat de Bail, le Locataire a deux (2) options de cinq (5) ans aux mêmes termes et conditions, à l'exception du loyer de base et du loyer additionnel qui seront augmentés au moment de ce renouvellement, selon le même calcul que l'augmentation annuelle prévue à l'article 3.01 b).</p>
8.02	<p>Avis d'exercice de l'option</p> <p>Afin de bénéficier de ladite option de renouvellement, le Locataire doit faire parvenir au Bailleur un avis confirmant son intention d'exercer ladite option, et ce, au moins neuf (9) mois avant l'expiration du présent contrat de Bail. À défaut, la présente option de renouvellement devient nulle et non avenue, à toutes fins que de droit, et le présent contrat de Bail prend fin à son expiration, sans aucune tacte reconduction.</p>
8.03	<p>Autres dispositions du Bail</p> <p>En cas d'exercice par le Locataire de son option de renouvellement, toutes les autres dispositions du présent contrat de Bail demeurent inchangées et pleinement applicables et continuent de lier les parties pendant la durée du renouvellement, sauf l'article 10.1 relativement au droit de premier refus durant le premier terme de cinq (5) ans du Locataire qui sera inapplicable et ne survivra pas au renouvellement. Par souci de clarté, les Parties conviennent que l'article 10.2 demeure applicable suivant le renouvellement du Bail.</p>
9.00	<p>FIN</p> <p>Le présent Bail prend fin dans l'un ou l'autre des cas suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) sur entente écrite des Parties à cet effet; b) à son expiration ou à l'expiration de toute période de renouvellement; c) si les biens du Locataire font l'objet d'une saisie ou d'une prise de possession et que le Locataire ne réussit pas à faire annuler l'une ou l'autre desdites procédures dans un délai de quinze (15) jours de leur survenance.

5.15	<p>Élection de domicile</p> <p>Les Parties conviennent d'être domiciliés dans le district judiciaire de Richelieu, Province de Québec, et choisissent celui-ci comme le district approprié pour l'audition de toute réclamation découlant de l'interprétation, l'application, l'accomplissement, l'entrée en vigueur, la validité et les effets du présent contrat.</p>
5.16	<p>Exemplaires</p> <p>Lorsque paraphé et signé par toutes les Parties, chaque exemplaire du présent contrat est réputé être un original, mais ces exemplaires ne reflètent ensemble qu'une seule et même entente.</p>
5.17	<p>Portée du contrat</p> <p>Le présent Bail lie les parties, ainsi que leurs successibles, héritiers et ayants cause respectifs.</p>
5.18	<p>Solidarité</p> <p>Si l'une des Parties est constituée de deux personnes ou plus, celles-ci sont solidairement obligées et responsables envers l'autre Partie.</p>
5.19	<p>Écoulement du temps</p> <p>Si une Partie doit remplir une obligation en vertu du présent Bail dans un délai imparti, le seul écoulement du temps aura pour effet de constituer cette Partie en demeure.</p>
6.00	<p>ENTRÉE EN VIGUEUR</p> <p>Le présent Bail entre en vigueur 1^{er} mars 2022.</p>
7.00	<p>DURÉE</p> <p>La durée du présent Bail est celle indiquée à l'article 2.03 du présent contrat.</p>

c) le Locataire dispose alors d'un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception de l'Avis susmentionné pour choisir soit

i) de se porter acquéreur de l'Immeuble, le tout aux mêmes modalités et conditions que ceux indiqués à l'Offre, sous réserve d'une diminution du prix de vente relié à la valeur des rénovations et/ou améliorations locales payées directement par le Locataire; (par souci de clarté, la diminution du prix de vente est faite afin d'éviter au Locataire de devoir payer l'augmentation de la valeur des améliorations déjà payées par lui et ainsi lui occasionner une forme de doublons. A cet effet, une fois l'ensemble des améliorations locales et/ou des frais de rénovations payés par le Locataire, les Parties s'engagent à venir compléter l'Annexe « Améliorations » afin de confirmer ensemble le montant de l'investissement relié aux améliorations. Le montant indiqué à l'Annexe Améliorations sera celui retenu pour calculer la diminution du prix d'achat de l'Immeuble, le prix d'achat sera alors ajusté et constituera le prix de vente pour l'Immeuble (ci-après désigné le « Prix d'achat ajusté »). Ladicite annexe une fois complétée fera partie intégrante du Bail. Par souci de clarté, les Parties conviennent que le Prix d'achat ajusté ne pourra être inférieur à : i) l'évaluation de l'Immeuble faite et documentée en janvier 2022, ou; ii) à toute autre évaluation effectuée ultérieurement par un évaluateur agréé à la demande du Bailleur laquelle exclurait les améliorations locales du Locataire. Dans l'éventualité où le Prix d'achat ajusté était inférieur à l'évaluation de janvier 2022 ou celle effectuée ultérieurement, le Locataire pourrait se prévaloir de son droit de premier refus en payant le montant établi à l'évaluation. Ladicite évaluation datée de janvier 2022 devra être fournie au Locataire et annexée au présent Bail pour en faire partie intégrante et le Bailleur devra communiquer au Locataire toute autre évaluation réalisée ultérieurement.

ii) de ne pas se prévaloir du présent pacte de préférence et d'ainsi permettre au Bailleur de disposer de l'Immeuble offert au Tiers acquéreur, pour le prix d'achat et suivant les modalités et conditions indiquées à l'Offre,

d) dans l'éventualité où la Ville de Varennes (i) n'autorisait pas l'usage destiné des Lieux loués (ii) refusait l'octroi/renouvellement du permis d'opérer du Locataire, s'il y a lieu ou

(iii) apporterait une modification à sa réglementation qui viendrait par le fait même interdire l'exploitation l'activité économique du Locataire,

e) suivant toute autre disposition applicable du présent contrat de Bail.

10.00 DROIT DE PREMIER REFUS

10.01 DROIT DE PREMIER REFUS AVEC CLAUSE D'AJUSTEMENT (POUR LE PREMIER TERME DU BAIL) ;

Les Parties conviennent que pour le premier terme de cinq (5) ans, le droit de premier refus permettra au Locataire de se prévaloir du mécanisme d'ajustement ci-après indiqué.

Le Bailleur peut vendre, céder ou autrement disposer, en tout ou en partie, de ses droits dans son Immeuble s'il se conforme aux dispositions prévues ci-après:

a) Le Bailleur doit d'abord avoir reçu d'un tiers (ci-après désigné le «Tiers acquéreur»), une offre écrite (ci-après désigné l'«Offre») faite de bonne foi mentionnant les conditions de la vente proposée, le prix de vente, la preuve de la disponibilité des fonds ainsi que les modalités de paiement du prix de vente;

b) le Bailleur doit transmettre au Locataire, en y joignant une copie signée de l'Offre, un avis écrit indiquant son intention d'accepter l'offre et d'ainsi disposer de son Immeuble offert en faveur du Tiers acquéreur à l'expiration d'un délai de trente (30) jours à compter de la date de réception de cet avis par le Locataire (ci-après désigné l' « Avis»);

à compter de la date de réception de l'Avis susmentionné pour choisir soit :

- i) de se porter acquéreur de l'immeuble, le tout aux mêmes modalités et conditions que ceux indiqués à l'Offre.
- ii) de ne pas se prévaloir du présent pacte de préférence et d'ainsi permettre au Bailleur de disposer de l'immeuble offert au Tiers acquéreur, pour le prix d'achat et suivant les modalités et conditions indiquées à l'Offre;
- d) ce choix s'exerce au moyen d'un avis écrit livré à l'adresse du Bailleur à l'intérieur du délai de trente (30) jours prescrit; cet avis doit indiquer le choix exercé par le Locataire bénéficiaire du droit de premier refus et, dans le cas du premier choix, être accompagné d'une preuve satisfaisante de la capacité du Locataire de payer le Prix d'achat ajusté, à défaut par ce dernier d'envoyer l'avis et la preuve de la capacité de payer, à l'intérieur du délai imparti, il est réputé avoir choisi de ne pas acheter l'immeuble;
- e) Dans l'éventualité d'une acceptation par le Locataire, la vente de l'immeuble offert au Locataire aura lieu au bureau du notaire du Locataire ou à tout autre endroit convenu d'un commun accord écrit entre les parties.

11.00 RECONNAISSANCE DES PARTIES

Les Parties reconnaissent que :

- a) Le présent contrat a fait l'objet de négociations préalables entre elles;
- b) Le présent contrat reflète véritablement et complètement l'entente intervenue entre elles;
- c) Toutes et chacune des clauses du présent contrat sont lisibles;
- d) Leur compréhension ne leur a posé aucune difficulté;
- e) Avant la signature du présent contrat, chaque Partie a eu l'opportunité de consulter son conseiller juridique pour en discuter;
- f) Chaque Partie a pris possession d'un exemplaire du présent contrat immédiatement après la signature de celui-ci par toutes les Parties.

d) ce choix s'exerce au moyen d'un avis écrit livré à l'adresse du Bailleur à l'intérieur du délai de trente (30) jours prescrit; cet avis doit indiquer le choix exercé par le Locataire bénéficiaire du droit de premier refus et, dans le cas du premier choix, être accompagné d'une preuve de la disponibilité des fonds; à défaut par ce dernier d'envoyer l'avis et la preuve de la disponibilité des fonds, à l'intérieur du délai imparti, il est réputé avoir choisi de ne pas acheter l'immeuble;

e) Dans l'éventualité d'une acceptation par le Locataire, la vente de l'immeuble offert au Locataire aura lieu au bureau du notaire du Locataire ou à tout autre endroit convenu d'un commun accord écrit entre les parties.

10.02 DROIT DE PREMIER REFUS SANS CLAUSE D'AJUSTEMENT (POUR TOUTE PÉRIODE DE RENOUVELLEMENT) :

Les Parties conviennent que pour toute période de renouvellement, le Locataire bénéficiera du droit de premier refus selon la méthodologie ci-après décrite.

Le Bailleur peut vendre, céder ou autrement disposer, en tout ou en partie, de ses droits dans son immeuble s'il se conforme aux dispositions prévues ci-après :

- a) Le Bailleur doit d'abord avoir reçu d'un tiers (ci-après désigné le «Tiers acquéreur»), une offre écrite (ci-après désigné l'«Offre») faite de bonne foi mentionnant les conditions de la vente proposée, le prix de vente ainsi que les modalités de paiement du prix de vente;
- b) le Bailleur doit transmettre au Locataire, en y joignant une copie signée de l'Offre, un avis écrit indiquant son intention d'accepter l'offre et d'ainsi disposer de son immeuble offert en faveur du Tiers acquéreur à l'expiration d'un délai de trente (30) jours à compter de la date de réception de cet avis par le Locataire (ci-après désigné l'« Avis»);
- c) le Locataire dispose alors d'un délai de quinze (15) jours

DONT ACTE à Sorel-Tracy, sous le numéro dix mille sept cent un (10 701) de ses minutes.

LECTURE FAITE. les parties déclarent accepter l'utilisation de procédés technologiques pour clore le présent acte tel qu'autorisé par l'arrêté 2020-4304 du ministre de la Justice daté du 31 août 2020 identifiant et reconnaissant véritables les annexes, puis signent à distance du notaire soussigné les parties signent en présence du notaire soussigné.

MAURICE HOULE INC.
Pascal Comtois



Notaire, Officier public et Commissaire
à l'Administration des Enquêtes

Par : Pascal COMTOIS

CLINIQUE VÉTÉINAIRE ÉQUINE DU HARFANG INC.

Marie-Soleil Dubois



Notaire, Officier public et Commissaire
à l'Administration des Enquêtes

Par : Marie-Soleil DUBOIS

Jean-Philippe Martel



Notaire, Officier public et Commissaire
à l'Administration des Enquêtes

Me Jean-Philippe MARTEL, notaire

COPIE CERTIFIÉE CONFORME de l'acte notarié technologique que j'ai reçu telle qu'autorisée par l'arrêté 2020-4304 du ministre de la Justice daté du 31 août 2020 et dont j'assure la conservation.

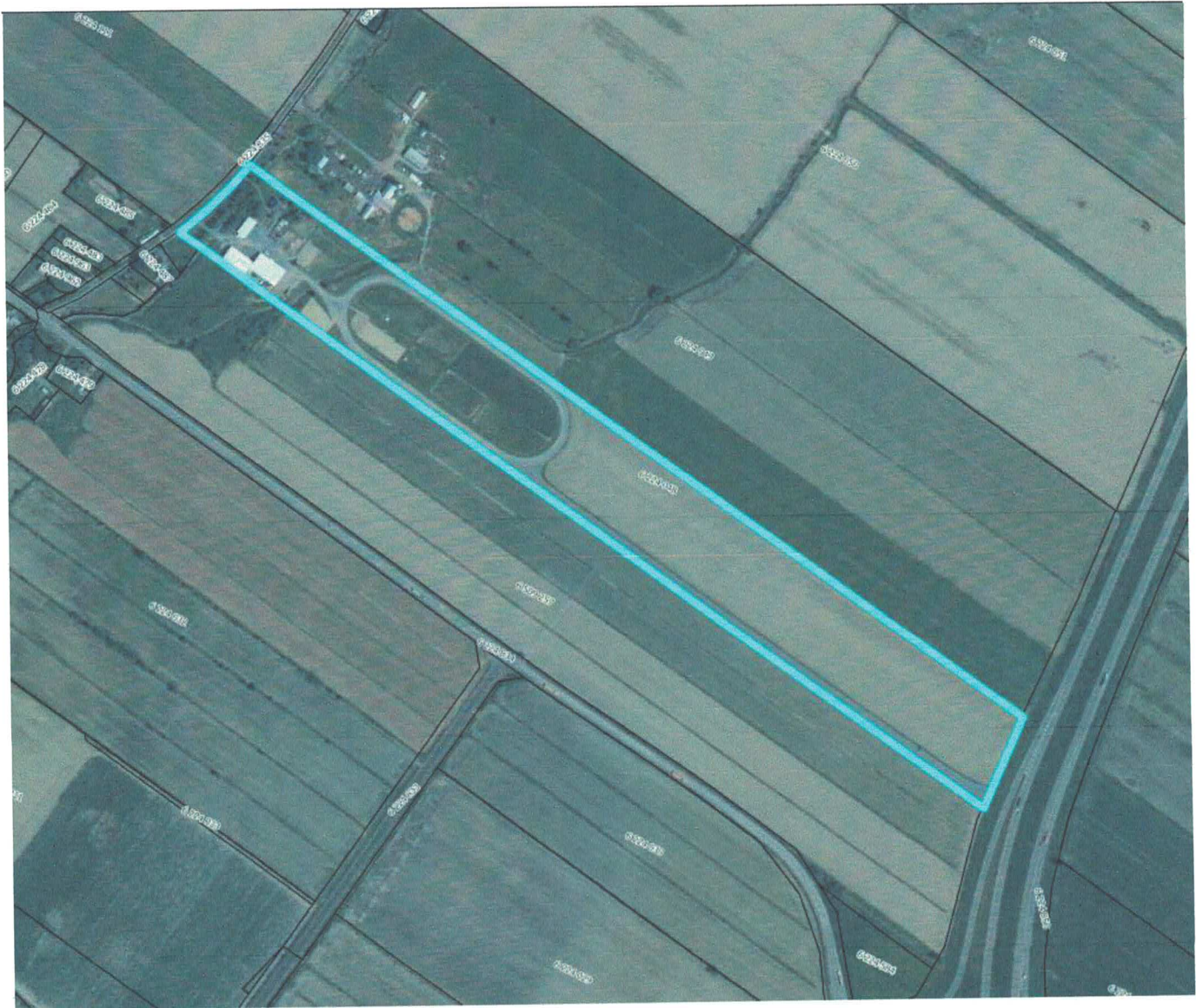
JEAN-PHILIPPE MARTEL, NOTAIRE

CPTAQ

Vue aérienne

Adresse :
2931, rang de Picardie
Varrennes J3X0J3

Lot(s) :
6 224 048



Aspects légaux :

1. Cette carte contient des informations qui ont été préparées pour des fins administratives uniquement.
2. Cette matrice n'a aucune valeur légale et ne vous permet aucun droit de certification des limites cadastrales sur une propriété.
3. Source : https://geoegl.msp.gouv.qc.ca/igo/cptaq_demeter/