

BAIL COMMERCIAL TRIPLE NET (NNN)

Clinique Vétérinaire — 450, chemin Larocque, Salaberry-de-Valleyfield (Québec)

— CONTRAT SOUS SEING PRIVÉ —

Conforme aux exigences de la Banque Nationale du Canada

PRÉAMBULE

Le présent bail commercial (ci-après le « **Bail** ») est conclu en date du **17** jour de **décembre** 2025.

ENTRE :

9552-5721 QUÉBEC INC.

Personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), inscrite au Registre des entreprises du Québec sous le NEQ 1181425761, ayant son siège social au :

450, chemin Larocque
Salaberry-de-Valleyfield (Québec) J6S 4V7

Représentée aux présentes par **Jean-Samuel Leboeuf**, en sa qualité de Président, dûment autorisé à agir.

(ci-après désignée le « **LOCATEUR** » ou « **PropCo** »)

ET :

CLINIQUE VÉTÉRINAIRE DE VALLEYFIELD INC.

Personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), inscrite au Registre des entreprises du Québec sous le NEQ **1181383200**, ayant son siège social au :

450, chemin Larocque
Salaberry-de-Valleyfield (Québec) J6S 4V7

Représentée aux présentes par **Dre Amanda Cockburn, DMV**, en sa qualité de Présidente, dûment autorisée à agir.

(Le Locateur et le Locataire sont collectivement désignés les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** »)

CONSIDÉRANTS

ATTENDU QUE le Locateur est propriétaire de l'immeuble situé au 450, chemin Larocque, Salaberry-de-Valleyfield (Québec), tel que plus amplement décrit à l'Article 2 des présentes;

ATTENDU QUE le Locataire exploite une clinique vétérinaire et souhaite louer les lieux pour y poursuivre ses activités professionnelles;

ATTENDU QUE le Locateur consent à louer au Locataire, et le Locataire consent à prendre en location, les lieux loués aux termes et conditions prévus au présent Bail;

ATTENDU QUE les Parties reconnaissent que le présent Bail constitue un bail commercial au sens du Code civil du Québec et n'est pas assujetti aux dispositions régissant le bail de logement;

ATTENDU QUE les Parties ont négocié de bonne foi les termes du présent Bail et déclarent avoir eu l'opportunité de consulter leurs conseillers juridiques respectifs;

ATTENDU QUE les Parties reconnaissent que le Locateur (PropCo) et le Locataire (OpCo) sont des **sociétés liées** partageant des actionnaires communs, et que le présent Bail est conclu dans le cadre d'une structure corporative visant à séparer les actifs immobiliers des activités opérationnelles, conformément aux exigences de financement bancaire;

ATTENDU QUE malgré cette relation entre les Parties, celles-ci entendent que le présent Bail soit traité comme un contrat *arm's length* (entre parties non liées) aux fins fiscales et bancaires, avec des conditions reflétant la juste valeur marchande;

EN CONSÉQUENCE DE CE QUI PRÉCÈDE, les Parties conviennent de ce qui suit :

ARTICLE 1 – DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION

1.1 Dans le présent Bail, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes suivants ont les significations ci-après :

« **Améliorations locatives** » désigne toutes les installations, aménagements, travaux de construction, de rénovation ou de modification effectués dans ou sur les Lieux loués, qu'ils soient effectués par le Locateur ou le Locataire.

« **Année de location** » désigne chaque période de douze (12) mois consécutifs débutant à la Date de prise d'effet ou à chaque anniversaire de celle-ci.

« **Cas de force majeure** » désigne tout événement imprévisible, irrésistible et extérieur à la volonté des Parties, incluant, sans s'y limiter : catastrophes naturelles, épidémies, pandémies, actes de guerre, terrorisme, grèves générales, décisions gouvernementales ou judiciaires rendant impossible l'exécution des obligations.

« Date de prise d'effet » désigne le **17 décembre 2025**.

« IPC » désigne l'Indice des prix à la consommation pour le Québec, publié par Statistique Canada, ou tout indice qui lui serait substitué.

« Jour ouvrable » désigne tout jour autre qu'un samedi, un dimanche ou un jour férié au Québec.

« Lieux loués » ou « Immeuble » désigne les lieux décrits à l'Article 2 des présentes.

« Loyer » désigne le loyer de base et toutes autres sommes payables par le Locataire en vertu du présent Bail.

« Terme » désigne la durée du présent Bail, incluant tout renouvellement.

1.2 Interprétation : Les titres des articles sont insérés pour faciliter la consultation et n'affectent pas l'interprétation du Bail. Le singulier comprend le pluriel et vice versa. Les termes « inclure », « incluant » et « compris » ne sont pas limitatifs.

ARTICLE 2 – DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

2.1 Désignation cadastrale : Le Locateur loue au Locataire, qui accepte, l'immeuble connu et désigné comme suit :

Adresse civique :	450, chemin Larocque, Salaberry-de-Valleyfield (Québec) J6S 4V7
Désignation cadastrale :	Lot numéro 4 514 696 , Cadastre du Québec, Circonscription foncière de Beauharnois <small>(Source: Rapport d'évaluation P. Brin & Associés Inc., 22 mai 2025)</small>
Évaluation municipale (2023-2025) :	527 600 \$ (terrain: 211 400 \$ + bâtiment: 316 200 \$)
Taxes foncières (2025) :	11 126,82 \$ /an (municipales + scolaires)
Zonage municipal :	C-627-1 (zone commerciale) — Conforme sous droits acquis

2.2 Superficies : Les Lieux loués comprennent les superficies suivantes :

BÂTIMENT	
Rez-de-chaussée :	5 196 pieds carrés (482,8 m ²)
Mezzanine :	2 320 pieds carrés (215,5 m ²)
Superficie totale bâtiment :	7 516 pieds carrés (698,3 m ²)
TERRAIN	

Superficie totale :	18 079 pieds carrés (1 679,6 m ²)
Stationnement :	15 cases en façade
Implantation au sol :	≈ 28,7 %

2.3 Caractéristiques du bâtiment (*Source: Rapport P. Brin & Associés Inc., ÉA*) :

- **Type** : Immeuble commercial à 1 étage avec mezzanine
- **Année de construction** : 1980
- **Rénovations majeures** : 2013 — Configuration adaptée à l'usage vétérinaire
- **Structure** : Acier, fondations béton
- **Toiture** : Métal et membrane bitumineuse
- **CVAC** : Système mixte gaz/électrique
- **Électricité** : Entrée 200 A / 600 V
- **Stationnement** : 15 espaces extérieurs en façade
- **État** : Bon état général (inspection 22 mai 2025)
- **Valeur marchande** : 1 440 000 \$ (évaluation agréée mai 2025)

2.4 Inclusions : Les Lieux loués comprennent l'ensemble des installations, équipements fixes, améliorations locatives et accessoires existants à la date de signature, incluant notamment :

- Systèmes de chauffage, ventilation et climatisation (CVAC)
- Installations électriques et plomberie
- Revêtements de sols et murs
- Portes, fenêtres et quincaillerie
- Éclairage intérieur et extérieur
- Enseigne existante et supports d'affichage

2.5 Exclusions : Sont expressément exclus des Lieux loués les équipements médicaux vétérinaires, le mobilier, les systèmes informatiques et tout bien meuble appartenant au Locataire.

Note : Les superficies sont données à titre indicatif et toute variation n'entraînera pas de modification du Loyer, les Parties ayant convenu d'un loyer global pour l'ensemble des Lieux.

ARTICLE 3 – DURÉE DU BAIL

3.1 Terme initial : Le présent Bail est consenti pour une durée ferme de **dix (10) ans**, conformément aux exigences de la Banque Nationale du Canada, soit :

- **Date de prise d'effet** : **17 décembre 2025** (date du closing)
- **Date d'expiration** : **16 décembre 2035**

3.2 Option de renouvellement : Le Locataire bénéficie d'**une (1) option de renouvellement** pour une période additionnelle de **cinq (5) ans**, aux conditions suivantes :

1. Le Locataire doit transmettre au Locateur un avis écrit de son intention de renouveler au moins **six (6) mois** avant l'expiration du Terme en cours;
2. Le Locataire ne doit pas être en défaut de ses obligations au moment de l'exercice de l'option et à la date du renouvellement;
3. Le renouvellement sera aux mêmes termes et conditions que le présent Bail, sous réserve de l'ajustement du Loyer prévu à l'Article 4.5;
4. L'option de renouvellement est personnelle au Locataire et ne peut être cédée.

3.3 Occupation anticipée : Si le Locataire occupe les Lieux loués avant la Date de prise d'effet avec le consentement du Locateur, cette occupation sera soumise à toutes les dispositions du présent Bail, y compris l'obligation de payer le Loyer au prorata.

3.4 Prolongation tacite : À défaut d'exercice de l'option de renouvellement et si le Locataire demeure en possession des Lieux après l'expiration du Terme sans opposition du Locateur, le Bail sera renouvelé de mois en mois aux mêmes conditions, résiliable par l'une ou l'autre des Parties sur préavis de **trois (3) mois**.

ARTICLE 4 – LOYER ET CONDITIONS FINANCIÈRES

4.1 Loyer de base : Le Locataire s'engage à payer au Locateur un loyer annuel de base fixé comme suit :

Loyer annuel :	CENT CINQ MILLE DOLLARS (105 000,00 \$)
Loyer mensuel :	HUIT MILLE SEPT CENT CINQUANTE DOLLARS (8 750,00 \$)
Équivalent au pied carré :	≈ 13,97 \$ / pi ² / an (bâtiment)
Type de bail :	TRIPLE NET (NNN)

4.2 Modalités de paiement :

1. Le Loyer mensuel est payable **d'avance**, le **premier (1er) jour** de chaque mois;
2. Le premier paiement est dû à la signature du présent Bail;
3. Les paiements doivent être effectués par **chèque** au nom de « **9552-5721 Québec Inc.** », livré au siège social du Locateur;
4. Tout paiement est réputé reçu à la date de réception des fonds par le Locateur.

4.3 Taxes applicables : Le Loyer est stipulé **hors taxes**. Le Locataire doit payer, en sus du Loyer, la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ) au taux en vigueur. Le Locateur fournira au Locataire des factures conformes aux exigences fiscales.

4.4 Indexation annuelle : À compter de la **deuxième (2e) Année de location** et à chaque anniversaire subséquent, le Loyer de base sera ajusté selon la formule suivante :

$$\text{Nouveau Loyer} = \text{Loyer précédent} \times (1 + \text{Variation IPC})$$

Où la « Variation IPC » correspond à la variation en pourcentage de l'IPC entre les mois de septembre de l'année précédente et de l'année en cours.

Plancher : 2,0 % minimum par année

Plafond : 5,0 % maximum par année

4.5 Loyer en période de renouvellement : En cas d'exercice de l'option de renouvellement, le Loyer de base pour la première année du terme renouvelé sera déterminé par entente entre les Parties. À défaut d'entente dans les **soixante (60) jours** suivant l'avis de renouvellement, le Loyer sera fixé par un évaluateur agréé à la juste valeur locative marchande, dont les frais seront partagés également.

4.6 Pénalité de retard : Tout Loyer ou autre somme due en vertu du présent Bail qui n'est pas payé à l'échéance portera intérêt, sans mise en demeure préalable, au taux de **prime + 5 %** par année (« prime » étant le taux préférentiel de la **Banque Nationale du Canada**), calculé quotidiennement à compter de la date d'échéance jusqu'au paiement complet.

4.7 Imputation des paiements : Tout paiement reçu sera imputé en premier lieu aux intérêts et pénalités, et enfin au Loyer, en commençant par les montants les plus anciens.

4.8 Absence de compensation : Le Locataire renonce à invoquer la compensation légale ou judiciaire à l'égard du Loyer et des autres sommes dues au Locateur.

ARTICLE 5 – RÉPARTITION DES CHARGES ET DÉPENSES (BAIL TRIPLE NET)

⚠ BAIL TRIPLE NET (NNN) : Conformément aux exigences de la Banque Nationale du Canada, le présent bail est de type « triple net » (NNN). Le Locataire assume la totalité des charges d'exploitation de l'Immeuble, en sus du Loyer de base.

5.1 Charges à la charge du LOCATEUR :

- **Réparations structurelles majeures** : Fondations, murs porteurs, charpente (excluant toiture)
- **Vice caché** : Réparations découlant de vices cachés existant à la Date de prise d'effet

5.2 Charges à la charge du LOCATAIRE (Triple Net) :

- **Taxes foncières** : Taxes municipales et scolaires relatives à l'Immeuble (estimées à 11 127 \$/an)
- **Assurance bâtiment** : Assurance de la structure et des composantes fixes (estimée à 3 000 \$/an)
- **Services publics** : Électricité, gaz naturel, eau, internet, téléphonie
- **Chauffage et climatisation** : Coûts d'opération des systèmes CVAC
- **Entretien courant** : Nettoyage, entretien préventif des équipements, remplacement des filtres, ampoules, etc.
- **Réparations et entretien** : Toutes réparations incluant toiture, CVAC, plomberie, électricité
- **Déneigement et entretien extérieur** : Stationnement, trottoirs, accès, entretien paysager
- **Assurances du Locataire** : Responsabilité civile, contenu, interruption d'activités (voir Article 8)
- **Gestion des déchets** : Collecte des ordures et matières recyclables, incluant déchets biomédicaux
- **Permis et licences** : Tous permis nécessaires à l'exploitation de l'entreprise

5.3 Paiement des taxes foncières : Le Locataire s'engage à payer directement les taxes foncières municipales et scolaires aux autorités compétentes, dans les délais prescrits. Sur demande du Locateur, le Locataire fournira la preuve de paiement dans les **quinze (15) jours**.

5.4 Paiement de l'assurance bâtiment : Le Locataire s'engage à souscrire et maintenir une assurance tous risques sur le bâtiment (valeur à neuf) et à en fournir la preuve au Locateur annuellement.

5.5 Urgences : En cas d'urgence mettant en péril la sécurité des personnes ou l'intégrité de l'Immeuble, le Locataire est autorisé à procéder aux réparations nécessaires sans autorisation préalable, à charge pour lui d'aviser le Locateur dans les **vingt-quatre (24) heures**. Les coûts seront à la charge du Locataire conformément au présent bail triple net.

ARTICLE 6 – DESTINATION ET USAGE DES LIEUX

6.1 Usage autorisé : Les Lieux loués sont destinés **exclusivement** à l'exploitation d'une **clinique vétérinaire** et de tout service accessoire ou connexe, incluant notamment :

- Consultations, examens et soins médicaux vétérinaires
- Chirurgies et hospitalisations animales
- Services de laboratoire et d'imagerie médicale
- Vente de produits vétérinaires, aliments et accessoires
- Services de toilettage et de pension (accessoirement)
- Bureaux administratifs liés à l'exploitation

6.2 Usages prohibés : Le Locataire s'interdit d'utiliser les Lieux loués pour :

- Tout usage contraire aux lois, règlements ou ordonnances applicables
- Toute activité illégale ou immorale

- Tout usage qui augmenterait les primes d'assurance de l'Immeuble
- L'entreposage de matières dangereuses au-delà des quantités requises pour l'exploitation normale
- Toute nuisance au voisinage (bruit excessif, odeurs, etc.)

6.3 Conformité réglementaire : Le Locataire s'engage à :

1. Respecter toutes les lois, règlements municipaux, provinciaux et fédéraux applicables;
2. Obtenir et maintenir tous les permis, licences et autorisations nécessaires;
3. Se conformer aux exigences de l'**Ordre des médecins vétérinaires du Québec**;
4. Respecter les normes environnementales relatives aux déchets biomédicaux;
5. Informer le Locateur de toute visite d'inspection gouvernementale et de ses résultats.

6.4 Heures d'exploitation : Le Locataire peut exploiter les Lieux loués selon les heures de son choix, sous réserve des règlements municipaux applicables.

ARTICLE 7 – ENTRETIEN, RÉPARATIONS ET MODIFICATIONS

7.1 Obligations du Locataire : Le Locataire s'engage à :

1. Maintenir les Lieux loués en bon état de propreté et de fonctionnement;
2. Effectuer l'entretien préventif régulier des équipements CVAC (minimum 2 fois/an);
3. Signaler au Locateur tout défaut ou dommage requérant une réparation majeure;
4. Permettre au Locateur d'effectuer les réparations nécessaires;
5. Ne pas modifier la structure ni les systèmes mécaniques sans autorisation écrite.

7.2 Obligations du Locateur : Le Locateur s'engage à :

1. Maintenir l'Immeuble en bon état structurel;
2. Effectuer les réparations majeures dans un délai raisonnable;
3. Respecter la jouissance paisible du Locataire lors des travaux;
4. Assumer les coûts de mise aux normes imposés par les autorités (sauf si causés par l'usage du Locataire).

7.3 Améliorations locatives :

1. Toute amélioration locative doit être **préalablement approuvée par écrit** par le Locateur;
2. Les travaux doivent être exécutés par des entrepreneurs détenant les licences requises;
3. Le Locataire doit fournir les plans et devis sur demande;
4. À l'expiration du Bail, les améliorations locatives **deviennent la propriété du Locateur**, sans compensation, à moins d'entente contraire écrite;
5. Le Locateur peut exiger la remise en état des lieux à l'expiration du Bail si spécifié dans l'approbation écrite.

7.4 Accès du Locateur : Le Locateur ou ses représentants peuvent accéder aux Lieux loués :

1. En tout temps en cas d'urgence;
2. Sur préavis de **vingt-quatre (24) heures** pour les inspections, réparations ou pour montrer les lieux à des acheteurs ou locataires potentiels;
3. L'accès doit s'exercer de manière à minimiser les perturbations aux activités du Locataire.

ARTICLE 8 – ASSURANCES

8.1 Assurances du Locataire (Bail Triple Net) : Le Locataire s'engage à souscrire et maintenir en vigueur, pendant toute la durée du Bail, les assurances suivantes :

a) Assurance tous risques sur le bâtiment	Valeur à neuf (minimum 1 440 000 \$)
b) Responsabilité civile générale	Minimum 2 000 000 \$ par événement
c) Responsabilité professionnelle	Selon les exigences de l'OMVQ
d) Assurance contenu et équipements	Valeur à neuf
e) Assurance interruption d'activités	Minimum 12 mois de revenus
f) Assurance améliorations locatives	Valeur de remplacement

8.2 Exigences des polices : Les polices d'assurance du Locataire doivent :

1. Nommer le Locateur comme **assuré additionnel**;
2. Contenir une **clause de renonciation à la subrogation** en faveur du Locateur;
3. Prévoir un préavis de **trente (30) jours** au Locateur avant toute annulation ou modification;
4. Être souscrites auprès d'assureurs reconnus et autorisés au Québec.

8.3 Preuve d'assurance : Le Locataire doit fournir au Locateur :

1. Un certificat d'assurance dans les **quinze (15) jours** suivant la signature du Bail;
2. Un certificat renouvelé annuellement, au moins **trente (30) jours** avant l'expiration;
3. Sur demande, une copie des polices d'assurance.

8.4 Assurances du Locateur : Dans le cadre du présent bail triple net, le Locateur n'est pas tenu de souscrire d'assurance sur l'Immeuble, cette obligation incombe au Locataire conformément à l'Article 5.4. Le Locateur peut toutefois souscrire une assurance complémentaire à ses frais.

8.5 Défaut d'assurance : Si le Locataire omet de maintenir les assurances requises, le Locateur peut, après préavis de **dix (10) jours**, souscrire ces assurances aux frais du Locataire.

ARTICLE 9 – CESSION ET SOUS-LOCATION

9.1 Interdiction sans consentement : Le Locataire ne peut céder le présent Bail ni sous-louer les Lieux loués, en tout ou en partie, sans le **consentement écrit préalable** du Locateur.

9.2 Critères d'approbation : Le Locateur ne peut refuser son consentement sans **motif raisonnable**. Constituent des motifs raisonnables :

1. L'insolvabilité ou la capacité financière insuffisante du cessionnaire proposé;
2. L'incompatibilité de l'usage proposé avec la destination des Lieux;
3. L'absence des permis ou licences requis pour l'exploitation;
4. La réputation ou les antécédents commerciaux négatifs du cessionnaire.

9.3 Procédure : Le Locataire qui souhaite céder ou sous-louer doit :

1. Transmettre au Locateur une demande écrite avec les renseignements complets sur le cessionnaire;
2. Fournir les états financiers du cessionnaire (2 dernières années);
3. Obtenir la réponse du Locateur dans les **trente (30) jours**. Le défaut de répondre équivaut à un refus.

9.4 Effets de la cession : En cas de cession autorisée :

1. Le Locataire original demeure **solidairement responsable** de toutes les obligations du Bail, à moins de libération écrite du Locateur;
2. Le cessionnaire assume toutes les obligations du Bail;
3. Les frais de la cession sont à la charge du Locataire.

9.5 Cession à une société liée : Le Locataire peut, sans le consentement du Locateur mais sur préavis de **trente (30) jours**, céder le Bail à une société dont il détient, directement ou indirectement, la majorité des actions votantes, pourvu que cette société s'engage par écrit à respecter toutes les obligations du Bail.

ARTICLE 10 – ÉTAT DES LIEUX ET REMISE

10.1 État initial : Le Locataire reconnaît avoir visité et inspecté les Lieux loués et déclare les accepter dans leur état actuel, qu'il juge satisfaisant pour l'usage prévu. Un **procès-verbal d'état des lieux** daté et signé par les Parties sera annexé au présent Bail (Annexe A).

10.2 Remise des lieux : À l'expiration ou la résiliation du Bail, le Locataire s'engage à :

1. Remettre les Lieux loués dans un **état raisonnable**, compte tenu de l'usure normale;
2. Retirer tous ses biens meubles, équipements et enseignes;
3. Remettre toutes les clés, codes d'accès et dispositifs de sécurité;
4. Libérer les Lieux au plus tard à **midi (12h00)** le jour de l'expiration.

10.3 Dommages et réparations : Le Locataire est responsable de tous les dommages aux Lieux loués excédant l'usure normale. Les réparations peuvent être effectuées par le Locateur aux frais du Locataire.

10.4 Biens laissés : Tout bien laissé par le Locataire après la remise des Lieux sera réputé abandonné et pourra être disposé par le Locateur sans compensation.

10.5 Inspection finale : Les Parties procéderont conjointement à une inspection finale des Lieux dans les **cinq (5) jours ouvrables** précédant l'expiration du Bail.

ARTICLE 11 – DÉFAUT, RE COURS ET RÉSILIATION

A. Défaut du Locataire

11.1 Cas de défaut : Constituent un défaut du Locataire :

1. Le **non-paiement du Loyer** ou de toute autre somme due dans les **quinze (15) jours** suivant l'échéance;
2. Le manquement à toute autre obligation du Bail non corrigé dans les **trente (30) jours** suivant un avis écrit du Locateur;
3. La **faillite**, l'insolvabilité ou la mise sous séquestre du Locataire;
4. L'**abandon des Lieux** pendant plus de trente (30) jours consécutifs;
5. L'usage des Lieux à des fins **illéga les**;
6. La **cession ou sous-location non autorisée**;
7. Le défaut de maintenir les **assurances requises**;
8. La **suspension ou révocation** des permis nécessaires à l'exploitation.

11.2 Recours du Locateur : En cas de défaut du Locataire, le Locateur peut, à son choix et sans préjudice de tout autre recours :

1. **Résilier le Bail** de plein droit, sur préavis de dix (10) jours;
2. **Reprendre possession** des Lieux loués;
3. **Relouer les Lieux** pour le compte du Locataire, qui demeure responsable de tout déficit;
4. **Réclamer** tous les Loyers et dommages subis;
5. **Exécuter** les obligations du Locataire à ses frais.

B. Défaut du Locateur

11.3 Cas de défaut : Constituent un défaut du Locateur :

1. Le manquement à ses obligations d'entretien et de réparations majeures non corrigé dans les **soixante (60) jours** suivant un avis écrit;
2. Le défaut de maintenir les assurances requises;
3. Toute atteinte significative à la jouissance paisible du Locataire.

11.4 Recours du Locataire : En cas de défaut du Locateur, le Locataire peut :

1. **Exécuter les réparations** et compenser les coûts contre le Loyer futur (maximum 3 mois de Loyer);
2. **Obtenir une réduction du Loyer** proportionnelle à la diminution de jouissance;
3. En cas de défaut majeur persistant, **résilier le Bail** sur préavis de soixante (60) jours.

C. Résiliation anticipée

11.5 Résiliation pour destruction : Si les Lieux loués sont détruits ou rendus inutilisables en totalité ou en partie substantielle par un sinistre non imputable au Locataire, ce dernier peut résilier le Bail sans pénalité.

11.6 Résiliation pour expropriation : En cas d'expropriation des Lieux loués, le Bail sera résilié de plein droit à la date de prise de possession par l'expropriant, sans indemnité du Locateur au Locataire.

ARTICLE 12 – ENVIRONNEMENT ET MATIÈRES DANGEREUSES

12.1 Déclaration du Locateur : Le Locateur déclare qu'à sa connaissance, les Lieux loués ne sont pas contaminés et ne contiennent pas de matières dangereuses au-delà des normes permises. Aucun rapport environnemental n'a été fourni; l'absence de signes apparents de contamination a été constatée lors de l'inspection (mai 2025).

12.2 Obligations du Locataire : Le Locataire s'engage à :

1. Ne pas introduire de matières dangereuses autres que celles nécessaires à l'exploitation normale d'une clinique vétérinaire;
2. Manipuler, entreposer et disposer de toute matière dangereuse conformément aux lois;
3. Disposer des **déchets biomédicaux** selon les normes applicables;
4. Informer le Locateur de tout déversement ou incident environnemental;
5. Assumer les coûts de décontamination causée par ses activités.

12.3 Indemnisation environnementale : Le Locataire indemnise et tiendra le Locateur indemne de toute réclamation, pénalité ou coût découlant d'une contamination causée par les activités du Locataire.

ARTICLE 13 – ENSEIGNE ET AFFICHAGE

13.1 Droit d'enseigne : Le Locataire a le droit d'installer et maintenir une enseigne identifiant son commerce, sous réserve :

1. De l'approbation écrite du Locateur quant à l'emplacement, la dimension et le design;
2. De l'obtention des permis municipaux requis;
3. Du respect des règlements d'urbanisme applicables.

13.2 Entretien et retrait : Le Locataire est responsable de l'entretien de ses enseignes et doit les retirer à ses frais à l'expiration du Bail, en réparant tout dommage causé.

ARTICLE 14 – SUBORDINATION, NON-TROUBLE ET ATTORNMENT

14.1 Subordination : Le présent Bail est et demeurera subordonné à toute hypothèque grevant l'Immeuble, actuelle ou future, pourvu que le créancier hypothécaire s'engage à ne pas troubler la jouissance paisible du Locataire tant que ce dernier respecte ses obligations.

14.2 Engagement de non-trouble (SNDA) : Le Locateur s'engage à obtenir de tout créancier hypothécaire un engagement de non-trouble en faveur du Locataire dans les **soixante (60) jours** suivant toute nouvelle hypothèque.

14.3 Attornement : En cas de réalisation de l'hypothèque ou de vente de l'Immeuble, le Locataire s'engage à reconnaître le nouveau propriétaire comme Locateur et à exécuter ses obligations envers lui.

14.4 Certificat d'estoppel : Sur demande du Locateur, le Locataire fournira dans les **quinze (15) jours** un certificat confirmant les termes du Bail, les sommes payées et l'absence de défaut du Locateur.

ARTICLE 15 – DROIT DE PREMIER REFUS

15.1 Droit de premier refus à l'achat : Si le Locateur reçoit une offre d'achat bona fide d'un tiers qu'il souhaite accepter, il doit en aviser le Locataire par écrit, en joignant copie de l'offre.

15.2 Exercice du droit : Le Locataire dispose de **trente (30) jours** pour exercer son droit de premier refus en transmettant au Locateur un avis écrit accompagné d'une offre aux mêmes termes et conditions que l'offre du tiers.

15.3 Défaut d'exercice : Si le Locataire n'exerce pas son droit dans le délai prescrit, le Locateur peut conclure la vente avec le tiers aux conditions de l'offre initiale. Si la vente n'est pas conclue dans les **cent quatre-vingts (180) jours**, le droit de premier refus renaît.

15.4 Publication : Le présent droit de premier refus peut être publié au Registre foncier aux frais du Locataire.

ARTICLE 16 – FORCE MAJEURE

16.1 Exonération : Aucune Partie ne sera responsable d'un retard ou d'un manquement à ses obligations (autres que le paiement du Loyer) causé par un Cas de force majeure.

16.2 Obligations : La Partie invoquant la force majeure doit :

1. Aviser l'autre Partie par écrit dans les **soixante-douze (72) heures**;
2. Prendre toutes les mesures raisonnables pour atténuer les effets;
3. Reprendre l'exécution dès que possible.

16.3 Durée prolongée : Si le Cas de force majeure se prolonge au-delà de **cent quatre-vingts (180) jours**, l'une ou l'autre Partie peut résilier le Bail sur préavis de trente (30) jours.

ARTICLE 17 – CONFIDENTIALITÉ

17.1 Les Parties s'engagent à traiter comme confidentiels les termes financiers du présent Bail et à ne pas les divulguer à des tiers, sauf :

1. À leurs conseillers professionnels (avocats, comptables, banquiers);
2. Aux autorités gouvernementales sur demande;
3. Dans le cadre d'une transaction de cession ou de financement;
4. Lorsque requis par la loi.

ARTICLE 18 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

18.1 Intégralité de l'entente : Le présent Bail, incluant ses annexes, constitue l'entente intégrale entre les Parties et remplace toute négociation, discussion ou entente antérieure, verbale ou écrite.

18.2 Modifications : Toute modification au présent Bail doit être faite par écrit et signée par les deux Parties pour être valide.

18.3 Avis : Tout avis requis ou permis en vertu du présent Bail doit être donné par écrit et transmis :

1. Par courrier recommandé ou certifié;
2. Par messagerie avec accusé de réception;
3. Par courriel avec confirmation de réception.

Aux adresses indiquées en tête du présent Bail ou à toute autre adresse communiquée par écrit. L'avis est réputé reçu le troisième jour ouvrable suivant sa mise à la poste ou le jour de sa livraison effective.

18.4 Divisibilité : Si une disposition du présent Bail est jugée invalide ou inapplicable, les autres dispositions demeureront pleinement en vigueur. Les Parties s'engagent à remplacer la disposition invalide par une disposition valide produisant des effets similaires.

18.5 Renonciation : Le défaut d'une Partie d'exercer un droit ou de se prévaloir d'un recours ne constitue pas une renonciation à ce droit ou recours. Toute renonciation doit être faite par écrit.

18.6 Solidarité : Si le Locataire comprend plus d'une personne, leurs obligations sont solidaires.

18.7 Élection de domicile : Les Parties élisent domicile aux adresses ci-dessus pour toute notification, mise en demeure ou procédure judiciaire.

18.8 Droit applicable et juridiction : Le présent Bail est régi par les lois du Québec et les lois fédérales du Canada qui y sont applicables. Tout litige sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux du district judiciaire de **Beauharnois**.

18.9 Médiation préalable : Avant d'entreprendre toute procédure judiciaire (sauf en cas d'urgence), les Parties s'engagent à tenter de résoudre leur différend par médiation auprès d'un médiateur choisi d'un commun accord. Les frais de médiation seront partagés également.

18.10 Successeurs et ayants droit : Le présent Bail lie les Parties et leurs successeurs, ayants droit et représentants légaux respectifs.

18.11 Langue : Les Parties ont expressément demandé que le présent Bail soit rédigé en français. *The Parties have expressly requested that this Lease be drafted in French.*

18.12 Exemplaires : Le présent Bail est signé en deux (2) exemplaires originaux, chaque Partie en conservant un.

ARTICLE 19 – PUBLICATION AU REGISTRE FONCIER

19.1 Droit de publication : Le Locataire a le droit de publier le présent Bail au Registre foncier du Québec, à ses frais.

19.2 Collaboration : Le Locateur s'engage à signer tous les documents nécessaires à cette publication dans les **quinze (15) jours** suivant une demande écrite du Locataire.

19.3 Radiation : À l'expiration ou la résiliation du Bail, le Locataire s'engage à procéder à la radiation de la publication dans les **trente (30) jours**, à ses frais.

ANNEXES

Les annexes suivantes font partie intégrante du présent Bail :

- **Annexe A** — Procès-verbal d'état des lieux
- **Annexe B** — Plan des Lieux loués (certificat de localisation)
- **Annexe C** — Liste des équipements fixes inclus
- **Annexe D** — Certificats d'assurance
- **Annexe E** — Rapport d'évaluation agréée (P. Brin & Associés Inc., 22 mai 2025)

SIGNATURES

EN FOI DE QUOI, les Parties ont signé le présent Bail à Salaberry-de-Valleyfield, Province de Québec, Canada, en date du **17** jour de **décembre** 2025.

LOCATEUR

9552-5721 QUÉBEC INC.

Jean-Samuel Leboeuf

Président

Dûment autorisé aux présentes

Date : _____

LOCATAIRE

**CLINIQUE VÉTÉRINAIRE DE
VALLEYFIELD INC.**

NEQ 1181383200

Dre Amanda Cockburn, DMV

Présidente

Dûment autorisée aux présentes

Date : _____

TÉMOINS (optionnel mais recommandé)

Témoin pour le Locateur

Nom : _____

Témoin pour le Locataire

Nom : _____

ANNEXE A — PROCÈS-VERBAL D'ÉTAT DES LIEUX

Date de l'inspection : _____

Présents :

- Pour le Locateur : _____
- Pour le Locataire : _____

1. État général du bâtiment

Élément	État	Observations
Structure / Fondations	<input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Acceptable <input type="checkbox"/> À surveiller	
Toiture	<input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Acceptable <input type="checkbox"/> À surveiller	
Fenêtres / Portes	<input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Acceptable <input type="checkbox"/> À surveiller	
Système électrique	<input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Acceptable <input type="checkbox"/> À surveiller	
Plomberie	<input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Acceptable <input type="checkbox"/> À surveiller	
CVAC	<input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Acceptable <input type="checkbox"/> À surveiller	
Revêtements intérieurs	<input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Acceptable <input type="checkbox"/> À surveiller	
Stationnement	<input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Acceptable <input type="checkbox"/> À surveiller	

2. Relevé des compteurs

Électricité (kWh) :	_____
Gaz (m ³) :	_____
Eau (m ³) :	_____

3. Clés et accès remis

- Clés entrée principale (____ copies)
- Clés entrée arrière (____ copies)
- Codes d'alarme : _____
- Télécommandes (____ unités)

4. Observations particulières

Signature Locateur

Signature Locataire

— FIN DU DOCUMENT —

Bail commercial Triple Net (NNN) — 450, chemin Larocque, Salaberry-de-Valleyfield (Québec)

Document finalisé le 11 décembre 2025 — Version 2.0 (conforme BNC)