

CONVENTION DE SOUS-BAIL SIGNÉE À L'ENDROIT ET À LA DATE INDICÉS À L'ITEM 1 DE L'ANNEXE « A ».

ENTRE: ***, personne morale dûment constituée suivant la loi, ayant son siège social et sa principale place d'affaires au ***, dans la ville de ***, province de Québec, ***
(Ci-après appelé le «SOUS-BAILLEUR»)

ET: **LA PERSONNE dont la désignation complète apparaît à l'item 2 de l'Annexe « A »**
(Ci-après appelé le «SOUS-LOCATAIRE»)

1. **PRÉAMBULE**

1.1. CONVENTION DE FRANCHISE ATTENDU que le SOUS-LOCATAIRE a signé, ce jour ou avant ce jour, avec le SOUS-BAILLEUR une convention de franchise pour l'exploitation d'une entreprise exploitée ou devant être exploitée par le SOUS-LOCATAIRE selon le CONCEPT *** (laquelle convention étant ci-après appelée la «CONVENTION DE FRANCHISE» et l'entreprise exploitée ou devant être exploitée en vertu de ladite convention étant ci-après appelée l'«ENTREPRISE FRANCHISÉE»).

1.2. BAIL PRINCIPAL ATTENDU que, par bail ou offre de location signé à la date indiquée à l'item 3 de l'Annexe «A», dont copie est jointe comme Annexe «B» aux présentes et en fait partie intégrante (ci-après appelé le «BAIL PRINCIPAL»), le SOUS-BAILLEUR a loué ou offert de louer certains locaux situés à l'endroit indiqué à l'item 4 de l'Annexe «A», (ci-après appelés les «LOCAUX»), lesquels sont décrits au BAIL PRINCIPAL. Dans l'éventualité où le BAIL PRINCIPAL est une offre de location, tout bail qui sera signé en exécution de cette offre de location sera, à compter de la date de sa signature, considéré comme étant le «BAIL PRINCIPAL» pour toutes les fins prévues aux présentes.

1.3. INTENTION DE SOUS-LOUER ATTENDU que le SOUS-BAILLEUR accepte de sous-louer les LOCAUX au SOUS-LOCATAIRE pour les seules fins de l'exploitation de l'ENTREPRISE FRANCHISÉE selon les termes et conditions ci-après décrites aux présentes et à la CONVENTION DE FRANCHISE.

1.4. PRÉAMBULE ATTENDU que le présent préambule fait partie intégrante de la présente convention de sous-bail et qu'il peut servir à l'interpréter.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES AUX PRÉSENTES ONT CONVENU ET CONVIENNENT CE QUI SUIT.

2. **SOUS-BAIL**

2.1. SOUS-BAIL Par la présente, le SOUS-BAILLEUR sous-loue au LOCATAIRE, qui accepte, les LOCAUX pour les seules fins de l'exploitation de l'ENTREPRISE FRANCHISÉE et pour aucune autre fin.

2.2. INDEMNISATION DU SOUS-BAILLEUR Le SOUS-LOCATAIRE s'engage à garder le SOUS-BAILLEUR ainsi que ses dirigeants, administrateurs, actionnaires, employés, agents et représentants indemnes et à l'abri de toute réclamation, de quelque nature que ce soit, en rapport avec le BAIL PRINCIPAL. Si le SOUS-BAILLEUR devait déboursier quelque somme que ce soit suite à quelque réclamation formulée par le bailleur principal ou par toute autre personne en raison des obligations lui incombant en vertu du BAIL PRINCIPAL, le SOUS-LOCATAIRE s'engage à rembourser au SOUS-BAILLEUR tous les montants ainsi payés ainsi que tous les frais, directs ou indirects,

occasionnés au SOUS-BAILLEUR en raison de telle réclamation. Il est de plus spécifiquement entendu que le SOUS-BAILLEUR pourra, à sa seule discrétion, accepter de payer toute telle réclamation sans la contester ou de la contester et que, dans tous les cas, le SOUS-LOCATAIRE devra rembourser au SOUS-BAILLEUR tous les montants payés et tous les frais encourus de quelque nature que ce soit (avec, en plus, des frais d'administration d'un montant égal à quinze pour cent (15%) du total de ces montants et frais).

De même, si le SOUS-LOCATAIRE faisait défaut de respecter ou d'exécuter, à l'entière exonération du SOUS-BAILLEUR, l'une quelconque de ses obligations en vertu du présent sous-bail ou en vertu du BAIL PRINCIPAL, le SOUS-BAILLEUR pourra alors remédier ou tenter de remédier à tel défaut et entrer dans les LOCAUX à cette fin sans pour autant être obligé de résilier le présent sous-bail, et le SOUS-LOCATAIRE s'engage alors à rembourser au SOUS-BAILLEUR tous les frais et dépenses encourus à cette fin (avec, en plus, des frais d'administration d'un montant égal à quinze pour cent (15%) du total de ces frais et dépenses). En aucun cas, le SOUS-BAILLEUR ne sera tenu responsable de quelque acte ou omission relativement à toute tentative de remédier à tout défaut.

3. TERME

3.1. TERME Le terme du présent sous-bail commence à la date indiquée à l'item 5 de l'Annexe «A» et se terminera immédiatement, sans délai ni avis d'aucune sorte, dès la survenance de l'un ou l'autre des événements suivants, savoir:

- 3.1.1. La résiliation, l'expiration du terme, l'annulation, la terminaison ou la résolution, de quelque nature et pour quelque raison que ce soit, du BAIL PRINCIPAL; ou
- 3.1.2. La résiliation, l'expiration du terme, l'annulation, la terminaison ou la résolution, de quelque nature et pour quelque raison que ce soit, de la CONVENTION DE FRANCHISE; ou
- 3.1.3. La faillite du SOUS-LOCATAIRE.

Le SOUS-LOCATAIRE renonce expressément, par les présentes, à tout droit qui pourrait lui être conféré, à son bénéfice personnel ou au bénéfice de tout syndic de faillite, séquestre ou autre personne, par toute loi applicable, y compris la Loi sur la faillite et l'insolvabilité ou toute autre législation, lui permettant ou permettant à tout syndic, séquestre ou autre personne de poursuivre l'occupation ou de conserver possession des LOCAUX pour toute partie ou la totalité du résidu du terme du présent sous-bail dans l'éventualité de la faillite ou de l'insolvabilité du SOUS-LOCATAIRE.

3.2. DROIT CONDITIONNEL DE RENOUVELLEMENT DU BAIL PRINCIPAL Pendant le terme des présentes seulement, dans l'éventualité où le terme initial ou toute période de renouvellement alors en cours du BAIL PRINCIPAL se termine ou prend fin et à la condition que le BAIL PRINCIPAL stipule alors, en faveur du SOUS-BAILLEUR, une ou des options de renouvellement non encore exercée de la durée alors en cours du BAIL PRINCIPAL, le SOUS-LOCATAIRE aura le droit de requérir du SOUS-BAILLEUR que ce dernier exerce toute option de renouvellement stipulée en faveur du SOUS-BAILLEUR par le BAIL PRINCIPAL, aux conditions suivantes:

- 3.2.1. Le SOUS-LOCATAIRE devra avoir remis au SOUS-BAILLEUR un avis écrit de son intention de requérir que le SOUS-BAILLEUR exerce son option de renouvellement en vertu du BAIL PRINCIPAL au moins soixante (60) jours et au plus cent vingt (120) jours avant la date d'expiration du délai dans lequel le SOUS-BAILLEUR doit, selon les termes du BAIL PRINCIPAL, aviser le bailleur principal de son intention de renouveler le BAIL PRINCIPAL;
- 3.2.2. Le SOUS-LOCATAIRE devra avoir jusqu'alors régulièrement et ponctuellement payé tout loyer et toute autre somme payable aux termes des présentes, du BAIL PRINCIPAL et de la CONVENTION DE FRANCHISE et avoir respecté et accompli toutes ses obligations et engagements comme sous-locataire aux