

DÉFAUT

Me Stéphanie Beauregard

Me Steven Chaimberg

Me René Gauthier

**Projets rédigés par Me René Gauthier et améliorés par
Mes Stéphanie Beauregard et Steven Chaimberg**

3.1 Cas de défaut

Le Locataire est en défaut aux termes du présent Bail, automatiquement et par le seul écoulement du temps, sans nécessité de mise en demeure préalable, dans les cas suivants (un « **Cas de défaut** ») :

3.1.1 si le Locataire n'acquitte pas, à l'échéance, tout montant dû et exigible en vertu des présentes;

3.1.2

si le Locataire devient insolvable ou fait une cession de ses biens en faveur de ses créanciers, ou qu'il est mis en faillite ou en liquidation ou se prévaut de toute loi concernant l'insolvabilité ou la faillite;

3.1.3 si le Locataire utilise les Lieux loués pour un usage autre que l'Usage permis;

3.1.3

si le Locataire utilise les Lieux loués pour un usage autre que l'Usage permis et que ce défaut n'est pas corrigé dans les cinq jours de sa réception d'un avis écrit à cet effet;

3.1.3

si le Locataire utilise les Lieux loués pour un usage autre que l'Usage permis et que ce défaut n'est pas corrigé dans les cinq jours de sa réception d'un avis écrit à cet effet;

3.1.4

si des mesures sont prises ou qu'une action est entamée pour la dissolution ou la liquidation du Locataire ou de ses biens ou que des procédures d'exécution ou de saisie sont prises contre les biens du Locataire;

3.1.4

si des mesures sont prises ou qu'une action est entamée pour la dissolution ou la liquidation du Locataire ou de ses biens ou que des procédures d'exécution ou de saisie sont prises contre les biens du Locataire et ne sont pas contestées de bonne foi dans les cinq jours;

3.1.4 si des mesures sont prises ou qu'une action est entamée pour la dissolution ou la liquidation du Locataire ou de ses biens ou que des procédures d'exécution ou de saisie sont prises contre les biens du Locataire ~~et ne sont pas contestées de bonne foi dans les cinq jours;~~

3.1.4

si des mesures sont prises ou qu'une action est entamée pour la dissolution ou la liquidation du Locataire ou de ses biens ou que des procédures d'exécution ou de saisie sont prises contre les biens du Locataire;

3.1.5 si le Locataire cède le Bail ou sous-loue les Lieux loués, en tout ou en partie, autrement que conformément aux termes du Bail;

3.1.6 si la Caution, s'il en est, met fin à ses obligations relativement au cautionnement des obligations du Locataire en vertu du Bail, ou prétend ou tente d'y mettre fin, et que cette caution n'est pas remplacée dans les cinq jours d'un avis du Bailleur, par une autre caution ou sûreté jugée acceptable par le Bailleur, à sa seule discrétion;

3.1.6 si la Caution, s'il en est, met fin à ses obligations relativement au cautionnement des obligations du Locataire en vertu du Bail, ou prétend ou tente d'y mettre fin, et que cette caution n'est pas remplacée dans les cinq jours d'un avis du Bailleur, par une autre caution ou sûreté jugée acceptable par le Bailleur, ~~à sa seule discrétion~~ agissant raisonnablement;

3.1.6 si la Caution, s'il en est, met fin à ses obligations relativement au cautionnement des obligations du Locataire en vertu du Bail, ou prétend ou tente d'y mettre fin, et que cette caution n'est pas remplacée dans les cinq jours d'un avis du Bailleur, par une autre caution ou sûreté jugée acceptable par le Bailleur, agissant raisonnablement à sa seule discrétion;

3.1.6

si la Caution, s'il en est, met fin à ses obligations relativement au cautionnement des obligations du Locataire en vertu du Bail, ou prétend ou tente d'y mettre fin, et que cette caution n'est pas remplacée dans les cinq jours d'un avis du Bailleur, par une autre caution ou sûreté jugée acceptable par le Bailleur, à sa seule discrétion;

3.1.7 si le Locataire est en défaut de remplir l'un quelconque de ses autres engagements, obligations ou conditions du Bail et qu'il n'ait pas remédié au défaut dans les cinq jours d'un avis du Bailleur (ou toute période plus brève déjà prévue au Bail).

3.1.7 si le Locataire est en défaut de remplir l'un quelconque de ses autres engagements, obligations ou conditions du Bail et qu'il n'ait pas remédié au défaut dans les ~~cinq~~quinze jours d'un avis du Bailleur (ou toute période plus brève déjà prévue au Bail), ou s'il n'est pas raisonnablement possible de remédier à ce défaut dans les quinze jours ou toute période plus brève, si le Locataire ne commence pas à remédier à ce défaut dans les quinze jours de l'avis du Bailleur ou telle période plus brève, ou, par la suite, ne continue pas avec diligence de remédier à ce défaut.

3.1.7 si le Locataire est en défaut de remplir l'un quelconque de ses autres engagements, obligations ou conditions du Bail et qu'il n'ait pas remédié au défaut dans les quinze jours d'un avis du Bailleur (ou toute période plus brève déjà prévue au Bail), ou s'il n'est pas raisonnablement possible de remédier à ce défaut dans les quinze jours ou toute période plus brève, si le Locataire ne commence pas à remédier à ce défaut dans les quinze jours de l'avis du Bailleur ou telle période plus brève, ou, par la suite, ne continue pas avec diligence de remédier à ce défaut.

3.2 Recours

S'il se produit un Cas de défaut, et sous réserve de tous les autres droits qu'il a en vertu du Bail ou de la loi et de tous ses droits à l'encontre de toute Caution, le Bailleur peut, à sa seule et entière discrétion, exercer l'un ou l'autre ou plusieurs des droits et recours suivants, à savoir :

3.2.1 résilier le Bail par avis au Locataire, sous réserve de tous ses autres droits et recours, étant entendu que nonobstant toute disposition contraire de ce Bail ou de la loi et plus particulièrement, nonobstant les dispositions de l'article 1883 du Code civil du Québec, le Locataire ne pourra remédier au défaut ou éviter la résiliation du Bail après cet avis de résiliation du Bailleur ou l'expiration du délai prévu à ce Bail pour remédier au défaut, s'il en est; dès lors, le Bail prend fin immédiatement, de plein droit, *ipso facto*, sans nécessité de procédure judiciaire ou d'autorisation d'un tribunal, sur livraison de l'avis ou à toute date ultérieure mentionnée dans l'avis, le cas échéant. Dans ce cas, le Locataire s'engage dès à présent à quitter les Lieux loués dans les dix jours de la réception de tel avis ou à toute date ultérieure mentionnée dans l'avis (délai que le Locataire reconnaît être raisonnable dans les circonstances), en les laissant libres de tous biens et conformément aux dispositions du présent Bail, et en remettant les clés des Lieux loués en sa possession au Bailleur. À défaut par le Locataire d'ainsi quitter les lieux, le Bailleur pourra immédiatement l'y contraindre par tous moyens, judiciaires ou autres.

3.2.1 ~~demander au tribunal compétent de résilier le Bail par avis au Locataire, sous réserve de tous ses autres droits et recours, étant entendu que nonobstant toute disposition contraire de ce Bail ou de la loi et plus particulièrement, nonobstant les dispositions de l'article 1883 du Code civil du Québec, le Locataire ne pourra remédier au défaut ou éviter la résiliation du Bail après cet avis de résiliation du Bailleur ou l'expiration du délai prévu à ce Bail pour remédier au défaut, s'il en est; dès lors, sur jugement final et exécutoire d'un tribunal compétent, le Bail prend fin immédiatement, de plein droit, ipso facto, sans nécessité de procédure judiciaire ou d'autorisation d'un tribunal, sur livraison de l'avis ou à toute date ultérieure mentionnée dans l'avis, le cas échéant. Dans ce cas, le Locataire s'engage dès à présent à quitter les Lieux loués dans les dix jours de la date à laquelle tel jugement devient exécutoire réception de tel avis ou à toute date ultérieure mentionnée dans l'avis (délai que le Locataire reconnaît être raisonnable dans les circonstances), en les laissant libres de tous biens et conformément aux dispositions du présent Bail, et en remettant les clés des Lieux loués en sa possession au Bailleur. À défaut par le Locataire d'ainsi quitter les lieux, le Bailleur pourra immédiatement l'y contraindre par tous moyens légaux, judiciaires ou autres.~~

3.2.1

uniquement dans les Cas de défaut prévus aux articles 3.1 (a) et (b), sous réserve de tous ses autres droits et recours, résilier le Bail par avis additionnel au Locataire (l'« Avis additionnel ») à tout avis déjà requis en vertu des présentes, lequel Avis additionnel sera transmis par huissier et sera d'au moins 30 jours et devra spécifiquement mentionner qu'à défaut par le Locataire de remédier à ce défaut, le Bail sera effectivement résilié à l'expiration de ce délai d'au moins 30 jours (NOTE: formulation sujette à discussion), sous réserve de tous ses autres droits et recours, étant entendu que dans un tel cas, nonobstant toute disposition contraire de ce Bail ou de la loi et plus particulièrement, nonobstant les dispositions de l'article 1883 du Code civil du Québec, le Locataire ne pourra remédier au défaut ou éviter la résiliation du Bail après l'expiration du délai prévu à cet avis Avis de résiliation du Bailleur ou l'expiration du délai prévu à ce Bail pour remédier au défaut additionnel, s'il en est; dès lors, le Bail prend fin immédiatement, de plein droit, *ipso facto*, sans nécessité de procédure judiciaire ou d'autorisation d'un tribunal, à l'expiration de ce délai d'au moins 30 jours sur livraison de l'avis ou à toute date ultérieure mentionnée dans l'avis, le cas échéant. Dans ce cas, le Locataire s'engage dès à présent à quitter les Lieux loués dans les dix jours de l'expiration de ce délai d'au moins 30 jours la réception de tel avis ou à toute date ultérieure mentionnée dans l'avis (délai que le Locataire reconnaît être raisonnable dans les circonstances), en les laissant libres de tous biens et conformément aux dispositions du présent Bail, et en remettant les clés des Lieux loués en sa possession au Bailleur. À défaut par le Locataire d'ainsi quitter les lieux, le Bailleur pourra immédiatement l'y contraindre par tous moyens, judiciaires ou autres.

3.2.1 uniquement dans les Cas de défaut prévus aux articles 3.1 (a) et (b), sous réserve de tous ses autres droits et recours, demander au tribunal compétent de résilier le Bail par avis additionnel au Locataire (l'« **Avis additionnel** ») à tout avis déjà requis en vertu des présentes, lequel Avis additionnel sera transmis par huissier et sera d'au moins 30 jours et devra spécifiquement mentionner qu'à défaut par le Locataire de remédier à ce défaut, **le Bail sera effectivement résilié à l'expiration de ce délai d'au moins 30 jours (NOTE: formulation sujette à discussion)**, étant entendu que dans un tel cas, nonobstant toute disposition contraire de ce Bail ou de la loi et plus particulièrement, nonobstant les dispositions de l'article 1883 du Code civil du Québec, le Locataire ne pourra remédier au défaut ou éviter la résiliation du Bail après l'expiration du délai prévu à cet Avis additionnel; dès lors, le Bail prend fin immédiatement, de plein droit, *ipso facto*, sans nécessité de procédure judiciaire ou d'autorisation d'un tribunal, à l'expiration de ce délai d'au moins 30 jours. Dans ce cas, le Locataire s'engage dès à présent à quitter les Lieux loués dans les dix jours de l'expiration de ce délai d'au moins 30 jours, en les laissant libres de tous biens et conformément aux dispositions du présent Bail, et en remettant les clés des Lieux loués en sa possession au Bailleur. À défaut par le Locataire d'ainsi quitter les lieux, le Bailleur pourra immédiatement l'y contraindre par tous moyens, judiciaires ou autres.

3.2.2 suspendre tous les services fournis dans les Lieux loués, y compris les services publics;

3.2.2 ~~suspendre tous les services fournis dans les Lieux loués, y compris les services publics~~omis intentionnellement;

3.2.2 suspendre tous les services fournis dans les Lieux loués, y compris les services publics mis intentionnellement;

3.2.2 suspendre tous les services fournis dans les Lieux loués, y compris les services publics;

3.2.3 remédier ou tenter de remédier, aux frais du Locataire et sans responsabilité pour le Bailleur, à tout défaut du Locataire aux termes du Bail, aux lieu et place du Locataire et de pénétrer dans les Lieux loués à ces fins;

3.2.3 remédier ou tenter de remédier, aux frais du Locataire et sans responsabilité pour le Bailleur (sauf au cas de faute de sa part ou de celle d'une personne dont il est légalement responsable), à tout défaut du Locataire aux termes du Bail, aux lieu et place du Locataire et de pénétrer dans les Lieux loués à ces fins, après un avis raisonnable ou tout avis prévu au Bail;

3.2.3 remédier ou tenter de remédier, aux frais du Locataire et sans responsabilité pour le Bailleur (sauf au cas de faute lourde de sa part ou de celle d'une personne dont il est légalement responsable), à tout défaut du Locataire aux termes du Bail, aux lieu et place du Locataire et de pénétrer dans les Lieux loués à ces fins, après un avis raisonnable ou tout avis prévu au Bail;

3.2.3 remédier ou tenter de remédier, aux frais du Locataire et sans responsabilité pour le Bailleur (sauf au cas de faute lourde de sa part ou de celle d'une personne dont il est légalement responsable), à tout défaut du Locataire aux termes du Bail, aux lieu et place du Locataire et de pénétrer dans les Lieux loués à ces fins, après un avis raisonnable ou tout avis prévu au Bail;

3.2.4 pénétrer dans les Lieux loués, à titre de mandataire du Locataire, changer les serrures des ou dans les Lieux loués, les relouer pour la durée et aux conditions que le Bailleur pourra déterminer, à sa discrétion, et en recevoir le Loyer; apporter aux Lieux loués des améliorations en vue d'en faciliter la relocation et affecter le produit d'une telle relocation, en premier lieu, au paiement des dépenses engagées par le Bailleur en vue de la relocation ou en vertu de l'article 3.2.3, en deuxième lieu, au paiement de toute dette du Locataire envers le Bailleur, autre que le Loyer et, en troisième lieu, au paiement des arrérages de Loyer; le solde sera conservé par le Bailleur et affecté au paiement du Loyer futur, au fur et à mesure qu'il arrive à échéance, ou au paiement de toute autre somme due (ou devenant due) par le Locataire au Bailleur. Le Locataire demeure responsable envers le Bailleur de toute insuffisance;

3.2.4 sur jugement final et exécutoire d'un tribunal compétent résiliant le Bail, pénétrer dans les Lieux loués, à titre de mandataire du Locataire, changer les serrures des ou dans les Lieux loués, les relouer pour la durée et aux conditions que le Bailleur pourra déterminer, à sa discrétion agissant raisonnablement, et en recevoir le Loyer; apporter aux Lieux loués des améliorations en vue d'en faciliter la relocation et affecter le produit d'une telle relocation, en premier lieu, au paiement des dépenses engagées par le Bailleur en vue de la relocation ou en vertu de l'article 3.2.3, en deuxième lieu, au paiement de toute dette du Locataire envers le Bailleur, autre que le Loyer et, en troisième lieu, au paiement des arrérages de Loyer; le solde sera conservé par le Bailleur et affecté au paiement du Loyer futur, au fur et à mesure qu'il arrive à échéance, ou au paiement de toute autre somme due (ou devenant due) par le Locataire au Bailleur. Le Locataire demeure responsable envers le Bailleur de toute insuffisance;

3.2.4 ~~sur jugement final et exécutoire d'un tribunal compétent résiliant le Bail, pénétrer dans les Lieux loués, changer les serrures des ou dans les Lieux loués, les relouer pour la durée et aux conditions que le Bailleur pourra déterminer, agissant raisonnablement à sa discrétion,~~ et en recevoir le Loyer; apporter aux Lieux loués des améliorations en vue d'en faciliter la relocation et affecter le produit d'une telle relocation, en premier lieu, au paiement des dépenses engagées par le Bailleur en vue de la relocation ou en vertu de l'article 3.2.3, en deuxième lieu, au paiement de toute dette du Locataire envers le Bailleur, autre que le Loyer et, en troisième lieu, au paiement des arrérages de Loyer; le solde sera conservé par le Bailleur et affecté au paiement du Loyer futur, au fur et à mesure qu'il arrive à échéance, ou au paiement de toute autre somme due (ou devenant due) par le Locataire au Bailleur. Le Locataire demeure responsable envers le Bailleur de toute insuffisance;

3.2.4 pénétrer dans les Lieux loués, changer les serrures des ou dans les Lieux loués, les relouer pour la durée et aux conditions que le Bailleur pourra déterminer, à sa discrétion, et en recevoir le Loyer; apporter aux Lieux loués des améliorations en vue d'en faciliter la relocation et affecter le produit d'une telle relocation, en premier lieu, au paiement des dépenses engagées par le Bailleur en vue de la relocation ou en vertu de l'article 3.2.3, en deuxième lieu, au paiement de toute dette du Locataire envers le Bailleur, autre que le Loyer et, en troisième lieu, au paiement des arrérages de Loyer; le solde sera conservé par le Bailleur et affecté au paiement du Loyer futur, au fur et à mesure qu'il arrive à échéance, ou au paiement de toute autre somme due (ou devenant due) par le Locataire au Bailleur. Le Locataire demeure responsable envers le Bailleur de toute insuffisance;

3.2.5 prendre possession des biens appartenant au Locataire qui se trouvent dans les Lieux loués, entreposer ces biens aux frais du Locataire ou les vendre ou les aliéner de toute autre manière que le Bailleur juge appropriée, sans avis au Locataire;

3.2.5 sur jugement final et exécutoire d'un tribunal compétent résiliant le Bail, prendre possession des biens appartenant au Locataire qui se trouvent dans les Lieux loués, entreposer ces biens aux frais du Locataire ou les vendre ou les aliéner de toute autre manière que le Bailleur, agissant raisonnablement, juge appropriée, ~~sans~~ sur avis raisonnable au Locataire;

3.2.5 ~~sur jugement final et exécutoire d'un tribunal compétent résiliant le Bail,~~ prendre possession des biens appartenant au Locataire qui se trouvent dans les Lieux loués, entreposer ces biens aux frais du Locataire ou les vendre ou les aliéner de toute autre manière que le Bailleur, ~~agissant raisonnablement,~~ juge appropriée, sur avis raisonnable au Locataire;

3.2.5 prendre possession des biens appartenant au Locataire qui se trouvent dans les Lieux loués, entreposer ces biens aux frais du Locataire ou les vendre ou les aliéner de toute autre manière que le Bailleur juge appropriée, sur avis raisonnable au Locataire;

3.2.6 recouvrer du Locataire les dommages et les frais engagés par le Bailleur en raison du défaut du Locataire, incluant tous les frais légaux et déboursés engagés par le Bailleur afin de résilier le Bail, tous les coûts et frais (incluant les honoraires et frais de courtage immobilier et les honoraires professionnels) engagés par le Bailleur pour la relocation des Lieux loués de même que toute différence entre les montants que le Locataire aurait dû payer pour la portion de la Durée de location suivant une telle résiliation et les montants nets réellement reçus par le Bailleur pendant cette période à l'égard des Lieux loués; et (ou)

3.2.7 recouvrer du Locataire tous les arrérages de Loyer de même que :

- (i) une somme équivalant aux douze prochains versements mensuels du Loyer, le tout étant immédiatement payable à titre de loyer exigible par anticipation; le Bailleur peut réclamer le paiement immédiat de cette somme, sous réserve de tous ses droits et recours et, plus particulièrement, de tous ses droits de réclamer la totalité du Loyer payable jusqu'à la fin de la Durée de location ou de toute période de prolongation ou de renouvellement, le cas échéant;

3.2.7 recouvrer du Locataire tous les arrérages de Loyer de même que :

- (i) une somme équivalant aux ~~douze~~ six prochains versements mensuels du Loyer, le tout étant immédiatement payable à titre de ~~loyer exigible par anticipation~~ dommages et intérêts liquidés; le ~~Bailleur peut réclamer le paiement immédiat de cette somme, sous réserve de tous ses droits et recours et, plus particulièrement, de tous ses droits de réclamer la totalité du Loyer payable jusqu'à la fin de la Durée de location ou de toute période de prolongation ou de renouvellement, le cas échéant;~~

3.2.7 recouvrer du Locataire tous les arrérages de Loyer de même que :

- (i) une somme équivalant aux ~~six~~ douze prochains versements mensuels du Loyer, le tout étant immédiatement payable à titre de loyer exigible par anticipation ~~dommages et intérêts liquidés~~; le Bailleur peut réclamer le paiement immédiat de cette somme, sous réserve de tous ses droits et recours et, plus particulièrement, de tous ses droits de réclamer la totalité du Loyer payable jusqu'à la fin de la Durée de location ou de toute période de prolongation ou de renouvellement, le cas échéant;

3.2.7 recouvrer du Locataire tous les arrérages de Loyer de même que :

- (i) une somme équivalant aux douze prochains versements mensuels du Loyer, le tout étant immédiatement payable à titre de loyer exigible par anticipation; le Bailleur peut réclamer le paiement immédiat de cette somme, sous réserve de tous ses droits et recours et, plus particulièrement, de tous ses droits de réclamer la totalité du Loyer payable jusqu'à la fin de la Durée de location ou de toute période de prolongation ou de renouvellement, le cas échéant;

- (ii) la portion non amortie de toute allocation pour les améliorations locatives ou tout autre incitatif payé par le Bailleur aux termes du Bail (incluant tout honoraire ou frais de courtage), calculée à compter de la date de paiement par le Bailleur ou de la date d'échéance, selon la plus tardive de ces deux dates, sur la base du taux d'amortissement linéaire qui permet d'arriver à zéro à l'expiration de la Durée de location, avec intérêts au Taux préférentiel en vigueur de temps à autre à la Date de commencement et par la suite, à chaque anniversaire de celle-ci, plus 2 %;

- (iii) si le Bail est résilié dans le cadre ou en conséquence de la faillite ou de l'insolvabilité du Locataire, le Bailleur peut, en plus de tous ses autres droits et recours, exiger le paiement d'une somme équivalant à trois mois de Loyer, à titre de loyer exigible par anticipation.

3.2.7 *IN FINE*

Nonobstant toute disposition contraire et à des fins de précision, à titre de considération essentielle de ce Bail pour le Locataire, le Bailleur ne pourra en aucun cas et pour quelque raison, prendre ou reprendre possession des Lieux loués ou en expulser le Locataire, ou y changer les serrures, ou y interrompre l'alimentation en énergie, ou empêcher le Locataire, ses employés, représentants, clients et invités d'avoir accès aux Lieux loués ou d'y exploiter ses activités, en raison de, ou suite à un Cas de défaut ou, sans un jugement final et exécutoire d'un tribunal compétent lui permettant expressément de le faire et sans limitation, le Locateur reconnaît expressément que ce Bail ne peut en aucun cas être résilié par le Bailleur sur simple avis.

3.2.7 *IN FINE*

~~Nonobstant toute disposition contraire et à des fins de précision, à titre de considération essentielle de ce Bail pour le Locataire, le Bailleur ne pourra en aucun cas et pour quelque raison, prendre ou reprendre possession des Lieux loués ou en expulser le Locataire, ou y changer les serrures, ou y interrompre l'alimentation en énergie, ou empêcher le Locataire, ses employés, représentants, clients et invités d'avoir accès aux Lieux loués ou d'y exploiter ses activités, en raison de, ou suite à un Cas de défaut ou, sans un jugement final et exécutoire d'un tribunal compétent lui permettant expressément de le faire et sans limitation, le Locateur reconnaît expressément que ce Bail ne peut en aucun cas être résilié par le Bailleur sur simple avis.~~

3.3 Renonciation

Le Locataire renonce expressément à invoquer les termes des articles 1863 et 1883 du Code civil du Québec et reconnaît que nonobstant toute disposition à l'effet contraire et nonobstant plus particulièrement les termes de ces articles, si le Bailleur met fin au Bail tel que prévu ci-dessus ou intente des procédures judiciaires en raison du défaut du Locataire, le Locataire ne pourra, en payant ce qui est dû ou en remédiant à tout défaut, faire échec aux droits, procédures et recours du Bailleur et plus particulièrement à la terminaison du Bail, à la prise de possession immédiate des Lieux loués ou à ces procédures judiciaires.

3.3 Renonciation

~~Le Locataire renonce expressément à invoquer les termes des articles 1863 et 1883 du Code civil du Québec et reconnaît que nonobstant toute disposition à l'effet contraire et nonobstant plus particulièrement les termes de ces articles, si le Bailleur met fin au Bail tel que prévu ci-dessus ou intente des procédures judiciaires en raison du défaut du Locataire, le Locataire ne pourra, en payant ce qui est dû ou en remédiant à tout défaut, faire échec aux droits, procédures et recours du Bailleur et plus particulièrement à la terminaison du Bail, à la prise de possession immédiate des Lieux loués ou à ces procédures judiciaires, Omis intentionnellement.~~

3.3 Renonciation

Le Locataire renonce expressément à invoquer les termes des articles 1863 et 1883 du Code civil du Québec et reconnaît que nonobstant toute disposition à l'effet contraire et nonobstant plus particulièrement les termes de ces articles, si le Bailleur met fin au Bail tel que prévu ci-dessus ou intente des procédures judiciaires en raison du défaut du Locataire, le Locataire ne pourra, en payant ce qui est dû ou en remédiant à tout défaut, faire échec aux droits, procédures et recours du Bailleur et plus particulièrement à la terminaison du Bail, à la prise de possession immédiate des Lieux loués ou à ces procédures judiciaires. Omis intentionnellement.

3.3 Renonciation

Le Locataire renonce expressément à invoquer les termes des articles 1863 et 1883 du Code civil du Québec et reconnaît que nonobstant toute disposition à l'effet contraire et nonobstant plus particulièrement les termes de ces articles, si le Bailleur met fin au Bail tel que prévu ci-dessus ou intente des procédures judiciaires en raison du défaut du Locataire, le Locataire ne pourra, en payant ce qui est dû ou en remédiant à tout défaut, faire échec aux droits, procédures et recours du Bailleur et plus particulièrement à la terminaison du Bail, à la prise de possession immédiate des Lieux loués ou à ces procédures judiciaires.

3.4 Indemnité

Si le Bailleur retient les services d'un conseiller juridique relativement à tout défaut du Locataire aux termes du Bail, le Locataire devra payer au Bailleur, sur demande, en plus des frais auxquels il pourrait par ailleurs être tenu, toutes les dépenses ainsi engagées, **y compris, sans limitation, les frais judiciaires et extrajudiciaires (NOTE: formulation sujette à discussion)**. Sans limiter la portée de ce qui précède, si le Locataire fait défaut de respecter ou de remplir l'une ou l'autre des obligations lui incombant en vertu du présent Bail, alors, sauf si un article du présent Bail impose une pénalité particulière en regard d'un défaut spécifique, le Bailleur pourra exiger du Locataire, qui devra payer au Bailleur, sur demande, pour chaque défaut, une pénalité, pour le simple délai ou défaut d'exécuter une obligation, de 1 000 \$ par jour ou partie de jour au cours duquel le défaut survient et se poursuit, le tout, sous réserve de tous les autres recours du Bailleur et sans porter atteinte à ceux-ci. Le Locataire renonce, par les présentes, à son droit de faire réduire cette pénalité, même si l'obligation à l'égard de laquelle elle fut exigée a été exécutée en partie.

3.4 Indemnité

Si le Bailleur retient les services d'un conseiller juridique relativement à tout défaut du Locataire aux termes du Bail, le Locataire devra payer au Bailleur, sur demande, en plus des frais auxquels il pourrait par ailleurs être tenu, toutes les dépenses ainsi engagées, **y compris, sans limitation, les frais judiciaires et extrajudiciaires (NOTE: formulation sujette à discussion)**. ~~Sans limiter la portée de ce qui précède, si le Locataire fait défaut de respecter ou de remplir l'une ou l'autre des obligations lui incombant en vertu du présent Bail, alors, sauf si un article du présent Bail impose une pénalité particulière en regard d'un défaut spécifique, le Bailleur pourra exiger du Locataire, qui devra payer au Bailleur, sur demande, pour chaque défaut, une pénalité, pour le simple délai ou défaut d'exécuter une obligation, de 1 000 \$ par jour ou partie de jour au cours duquel le défaut survient et se poursuit, le tout, sous réserve de tous les autres recours du Bailleur et sans porter atteinte à ceux-ci. Le Locataire renonce, par les présentes, à son droit de faire réduire cette pénalité, même si l'obligation à l'égard de laquelle elle fut exigée a été exécutée en partie.~~

3.4 Indemnité

Si le Bailleur retient les services d'un conseiller juridique relativement à tout défaut du Locataire aux termes du Bail, le Locataire devra payer au Bailleur, sur demande, en plus des frais auxquels il pourrait par ailleurs être tenu, toutes les dépenses ainsi engagées, **y compris, sans limitation, les frais judiciaires et extrajudiciaires (NOTE: formulation sujette à discussion)**. Sans limiter la portée de ce qui précède, si le Locataire fait défaut de respecter ou de remplir l'une ou l'autre des obligations lui incombant en vertu du présent Bail, alors, sauf si un article du présent Bail impose une pénalité particulière en regard d'un défaut spécifique, le Bailleur pourra exiger du Locataire, qui devra payer au Bailleur, sur demande, pour chaque défaut, une pénalité, pour le simple délai ou défaut d'exécuter une obligation, de 250 \$ par jour ou partie de jour au cours duquel le défaut survient et se poursuit, le tout, sous réserve de tous les autres recours du Bailleur et sans porter atteinte à ceux-ci. Le Locataire renonce, par les présentes, à son droit de faire réduire cette pénalité, même si l'obligation à l'égard de laquelle elle fut exigée a été exécutée en partie.

3.4 Indemnité

Si le Bailleur retient les services d'un conseiller juridique relativement à tout défaut du Locataire aux termes du Bail, le Locataire devra payer au Bailleur, sur demande, en plus des frais auxquels il pourrait par ailleurs être tenu, toutes les dépenses ainsi engagées, **y compris, sans limitation, les frais judiciaires et extrajudiciaires (NOTE: formulation sujette à discussion)**. Sans limiter la portée de ce qui précède, si le Locataire fait défaut de respecter ou de remplir l'une ou l'autre des obligations lui incombant en vertu du présent Bail, alors, sauf si un article du présent Bail impose une pénalité particulière en regard d'un défaut spécifique, le Bailleur pourra exiger du Locataire, qui devra payer au Bailleur, sur demande, pour chaque défaut, une pénalité, pour le simple délai ou défaut d'exécuter une obligation, de 250 \$ par jour ou partie de jour au cours duquel le défaut survient et se poursuit, le tout, sous réserve de tous les autres recours du Bailleur et sans porter atteinte à ceux-ci. Le Locataire renonce, par les présentes, à son droit de faire réduire cette pénalité, même si l'obligation à l'égard de laquelle elle fut exigée a été exécutée en partie.