

# DROIT DE PREMIER REFUS

Me Stéphanie Beauregard

Me Steven Chaimberg

Me René Gauthier

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

## ARTICLE 2 – DROIT DE PREMIER REFUS

- 2.1 À compter de la signature par les parties de ce Bail, si le Bailleur reçoit d'un tiers une offre de location ou une demande d'autorisation pour une sous-location ou une cession de bail, en bonne et due forme, qu'il est prêt à accepter et visant tout espace disponible ou sur le point de le devenir situé au 13<sup>e</sup> étage de l'Immeuble (ci-après désigné l'« **Espace disponible** ») ou si le Bailleur fait une offre de location en bonne et due forme à un tiers pour l'Espace disponible et qu'elle est jugée acceptable par celui-ci (l'offre émanant du Bailleur et celle provenant du tiers sont ci-après désignées l'« **Offre** »), alors le Bailleur, avant de conclure une transaction de location avec un tiers, devra aviser le Locataire et lui offrir l'Espace disponible, de même que toute superficie contiguë disponible, de façon à permettre la location par le Locataire d'un plus grand espace. Sous réserve de ce qui précède, l'expression « Espace disponible » pourra comprendre, le cas échéant, la superficie contiguë. Le Bailleur devra fournir au Locataire une copie de l'Offre.

## ARTICLE 2 – DROIT DE PREMIER REFUS

- 2.1 Pourvu que le Locataire soit *Beauregard, Chaimberg, Gauthier inc.* (« **B.C.G.** ») ou un Cessionnaire autorisé, qu'il ne soit pas en défaut (**NOTE: voir l'article 1.6 de la clause d'option de renouvellement / prolongation**) en vertu de l'une ou l'autre des dispositions du Bail en tout temps lors du processus prévu au présent article, qu'il n'ait pas cédé le bail ou sous-loué plus de 25 % de la superficie utilisable des Lieux loués à une personne autre qu'un Cessionnaire autorisé, et que lui ou un Cessionnaire autorisé exploite ses activités dans au moins 75 % de la superficie utilisable des Lieux loués et de tout autre espace loué en vertu du Bail, À à compter de la signature par les parties de ce Bail et pendant toute la Durée de location, excluant toute période de prolongation ou de renouvellement, si le Bailleur reçoit d'un tiers une offre de location ou une demande d'autorisation pour une sous-location ou une cession de bail, en bonne et due forme, qu'il est prêt à accepter et visant tout espace disponible ou sur le point de le devenir situé au 13<sup>e</sup> étage de l'Immeuble (ci-après désigné l'« **Espace disponible** ») ou si le Bailleur fait une offre de location en bonne et due forme à un tiers pour l'Espace disponible et qu'elle est jugée acceptable par celui-ci (l'offre émanant du Bailleur et celle provenant du tiers sont ci-après désignées l'« **Offre** »), alors le Bailleur, avant de conclure une transaction de location avec un tiers, devra aviser le Locataire et lui offrir l'Espace disponible, de même que toute superficie contiguë disponible, de façon à permettre la location par le Locataire d'un plus grand espace. Sous réserve de ce qui précède, l'expression « Espace disponible » pourra comprendre, le cas échéant, la superficie contiguë. Le Bailleur devra fournir au Locataire une copie de l'Offre, excluant toute condition jugée confidentielle par le Bailleur, agissant raisonnablement, étant entendu que toute portion ainsi omise ne pourra comporter un élément nécessaire ou utile à la prise de décision par le Locataire et qu'elle ne lui sera pas opposable.

## ARTICLE 2 – DROIT DE PREMIER REFUS

- 2.1 Pourvu que le Locataire soit *Beauregard, Chaimberg, Gauthier inc.* (« **B.C.G.** ») ou un Cessionnaire autorisé, qu'il ne soit pas en défaut (**NOTE: voir l'article 1.6 de la clause d'option de renouvellement / prolongation**) en vertu de l'une ou l'autre des dispositions du Bail en tout temps lors du processus prévu au présent article, qu'il n'ait pas cédé le bail ou sous-loué plus de 25 % de la superficie utilisable des Lieux loués à une personne autre qu'un Cessionnaire autorisé, et que lui ou un Cessionnaire autorisé exploite ses activités dans au moins 75 % de la superficie utilisable des Lieux loués et de tout autre espace loué en vertu du Bail, à compter de la signature par les parties de ce Bail et pendant toute la Durée de location, excluant toute période de prolongation ou de renouvellement, si le Bailleur reçoit d'un tiers une offre de location en bonne et due forme, qu'il est prêt à accepter et visant tout espace disponible ou sur le point de le devenir situé au 13<sup>e</sup> étage de l'Immeuble (ci-après désigné l'« **Espace disponible** ») ou si le Bailleur fait une offre de location en bonne et due forme à un tiers pour l'Espace disponible et qu'elle est jugée acceptable par celui-ci (l'offre émanant du Bailleur et celle provenant du tiers sont ci-après désignées l'« **Offre** »), alors le Bailleur, avant de conclure une transaction de location avec un tiers, devra aviser le Locataire et lui offrir l'Espace disponible, de façon à permettre la location par le Locataire d'un plus grand espace. Le Bailleur devra fournir au Locataire une copie de l'Offre, excluant toute condition jugée confidentielle par le Bailleur, agissant raisonnablement, étant entendu que toute portion ainsi omise ne pourra comporter un élément nécessaire ou utile à la prise de décision par le Locataire et qu'elle ne lui sera pas opposable.

2.2 L'offre que le Bailleur présentera au Locataire sera en vigueur pour une période de dix jours ouvrables et, à défaut par le Locataire de s'en prévaloir, elle deviendra caduque et de nul effet. Le droit de premier refus conféré au Locataire continuera toutefois d'avoir plein effet quant à toute autre Offre, et ce, pendant toute la Durée de location.

2.2 L'offre que le Bailleur présentera au Locataire sera en vigueur pour une période de ~~dix~~ cinq jours (ce délai étant de rigueur et de déchéance) ~~ouvrables~~ et, à défaut par le Locataire de s'en prévaloir par avis écrit au Bailleur pour louer la totalité (et non partie seulement) de l'Espace disponible, elle deviendra caduque et de nul effet. Le droit de premier refus conféré au Locataire continuera toutefois d'avoir plein effet quant à toute autre Offre, et ce, pendant toute la Durée de location, excluant toute période de prolongation ou de renouvellement.

2.2 L'offre que le Bailleur présentera au Locataire sera en vigueur pour une période de cinq jours (ce délai étant de rigueur et de déchéance) et, à défaut par le Locataire de s'en prévaloir par avis écrit au Bailleur pour louer la totalité (et non partie seulement) de l'Espace disponible, elle deviendra caduque et de nul effet. Le droit de premier refus conféré au Locataire continuera toutefois d'avoir plein effet quant à toute autre Offre, et ce, pendant toute la Durée de location, excluant toute période de prolongation ou de renouvellement.

2.3 L'Espace disponible sera loué pour une durée qui expirera simultanément avec celle de la Durée de location, sauf spécification contraire du Locataire. Si le Locataire exerce son droit, la location sera consentie aux mêmes conditions que le Bail y compris toutes les conditions financières, lesquelles seront ajustées pour tenir compte de la différence entre la durée de location pour l'Espace disponible et la Durée de location.



2.3

~~L'Espace disponible sera loué pour une durée qui expirera simultanément avec celle de la Durée de location, sauf spécification contraire du Locataire. Si le Locataire exerce son droit, la location sera consentie aux mêmes conditions que le Bail y compris toutes les conditions financières, lesquelles seront ajustées pour tenir compte de la différence entre la durée de location pour l'Espace disponible et la Durée de location.~~Si le Locataire se prévaut de son droit de louer l'Espace disponible et que la durée de location pour l'Espace disponible commence avant l'expiration de la 2<sup>e</sup> année de la Durée de location, les termes et conditions de cette location seront les mêmes que ceux contenus dans le Bail, incluant les clauses financières et les incitatifs, qui reflèteront dans leur ensemble celles stipulées dans le Bail, seront considérés globalement et ajustés par le Bailleur, agissant raisonnablement, pour tenir compte de la durée de location pour l'Espace disponible comparativement à la portion non écoulée de la Durée de location, à la date du début de la location de l'Espace disponible. Dans les autres cas, les termes et conditions de cette location seront les mêmes que ceux contenus dans l'Offre, incluant la durée de location et la date de terminaison de celle-ci.

2.3 Si le Locataire se prévaut de son droit de louer l'Espace disponible et que la durée de location pour l'Espace disponible commence avant l'expiration de la 2<sup>e</sup> année de la Durée de location, les termes et conditions de cette location seront les mêmes que ceux contenus dans le Bail, incluant les clauses financières et les incitatifs, qui reflèteront dans leur ensemble celles stipulées dans le Bail, seront considérés globalement et ajustés par le Bailleur, agissant raisonnablement, pour tenir compte de la durée de location pour l'Espace disponible comparativement à la portion non écoulee de la Durée de location, à la date du début de la location de l'Espace disponible. Dans les autres cas, les termes et conditions de cette location seront les mêmes que ceux contenus dans l'Offre, incluant la durée de location et la date de terminaison de celle-ci.

2.4 Le droit de premier refus prévu au présent article 2 est sujet à tout droit de première offre, premier refus, expansion et autre droit de même nature consentis à un autre locataire ou occupant de l'Immeuble avant la date d'exécution du Bail et au surplus, il ne s'applique pas dans les cas suivants :

- a) tout renouvellement, prolongation ou autre entente de même nature impliquant tout locataire ou occupant actuel ou futur de l'Immeuble à l'égard de l'espace occupé par tel locataire ou occupant (ou ses cessionnaires, sous-locataires ou ayants droit);
- b) toute sous-location de locaux, en tout ou en partie, ou toute cession de bail, ou toute entente de même nature impliquant tout locataire ou occupant actuel ou futur de l'Immeuble;
- c) toute relocalisation de tout locataire ou occupant actuel ou futur de l'Immeuble.

2.4 Le droit de premier refus prévu au présent article 2 est sujet à tout droit de première offre, premier refus, expansion et autres droits de même nature consentis à un autre locataire ou occupant de l'Immeuble avant la date d'exécution du Bail et au surplus, il ne s'applique pas dans les cas suivants :

- a) tout renouvellement, prolongation ou autre entente de même nature impliquant tout locataire ou occupant actuel ou futur de l'Immeuble à l'égard de l'espace occupé par tel locataire ou occupant (ou ses cessionnaires, sous-locataires ou ayants droit);
- b) toute sous-location de locaux, en tout ou en partie, ou toute cession de bail, ou toute entente de même nature impliquant tout locataire ou occupant actuel ou futur de l'Immeuble;
- c) toute relocalisation de tout locataire ou occupant actuel ou futur de l'Immeuble.