



DEMANDE DE PROPOSITIONS

**Location commerciale d'un site événementiel au 7 et 9,
route Reesor**

Parc urbain national de la Rouge

**Numéro de la demande de soumissions : PCA-2023-COMM001-
RNUP**

**Date de clôture :
lundi, 8 avril, 2024
17 h heure de l'Est (HE)**





1.0 INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1 Invitation aux proposant

Parcs Canada est à la recherche de propositions pour l'exploitation d'un site événementiel unique situé dans le parc urbain national de la Rouge (PUNR). Cette demande de propositions (DP) concerne un opérateur commercial d'espaces événementiels en mesure de présenter de manière créative et durable l'un des meilleurs exemples de patrimoine bâti du PUNR et l'utiliser comme espace événementiel à proposer à la réservation publique.

L'objectif de cette possibilité de location de propriété commerciale est d'aider le PUNR à créer une expérience pour les visiteurs qui reflète l'essence unique du parc et favorise des liens mémorables entre les visiteurs et le patrimoine naturel et culturel du PUNR. La propriété est située au 7 et 9, route Reesor, à Toronto (Ontario). Le site lui-même dispose d'un grand terrain avec 3 bâtiments en pierre, une grande grange et environ 10 acres de terres environnantes.

1.2 Définitions :

Dans la présente demande de propositions (DP) :

« Contrat de location » désigne le contrat de location que le proposant retenu devra conclure avec Parcs Canada pour l'utilisation exclusive de l'espace événementiel du parc urbain national de la Rouge;

« Exigences obligatoires » désigne les exigences minimales que doit respecter le proposant pour que sa proposition soit prise en compte. Toute proposition qui ne satisfait pas à l'ensemble des exigences obligatoires sera jugée non recevable et sera rejetée d'emblée;

« Parcs Canada » s'entend de l'Agence Parcs Canada, une personne morale constituée en vertu de l'article 3 de la *Loi sur les Parcs nationaux du Canada*, L.C. 1998, ch. 31;

« Proposant(s) » désigne toute personne qui présente une proposition en réponse à la présente DP;

« Proposition » désigne l'ensemble des documents soumis par un proposant en réponse à la présente DP;

« Date limite de soumission des propositions » désigne la date et l'heure auxquelles la documentation doit être soumise par un proposant en réponse à la présente DP;

« Exigences cotées » désigne les exigences de la demande de propositions établies par Parcs Canada et en vertu desquelles les propositions des proposant seront évaluées. Les exigences cotées n'incluent pas les exigences obligatoires;

« PUNR » désigne le parc urbain national de la Rouge;

« Proposant retenu » désigne le proposant qui obtient la meilleure note dans le cadre du processus d'évaluation de la DP.

1.3 Parcs Canada

Parcs Canada est un organisme fédéral distinct dont les responsabilités proviennent de lois. Le directeur général de Parcs Canada relève directement du ministre de l'Environnement. Parcs Canada gère 47 parcs nationaux, 171 lieux historiques nationaux et cinq aires marines nationales de conservation et un parc urbain national pour le compte des Canadiens. Parcs Canada est le fier gardien de ces lieux patrimoniaux. L'Agence a pour mission de les protéger et de les mettre en valeur afin que les citoyens canadiens puissent les apprécier, en jouir et les léguer intacts aux générations d'aujourd'hui et de demain. Plus de 24 millions de visiteurs fréquentent chaque année ce réseau national de lieux.

Le mandat de Parcs Canada comprend trois volets complémentaires :

- protéger les ressources patrimoniales;
- permettre aux visiteurs de vivre des expériences enrichissantes;
- favoriser la connaissance et l'appréciation du public à l'égard des lieux patrimoniaux du Canada.



L'expérience du visiteur correspond à la somme des interactions personnelles d'un visiteur avec un lieu patrimonial protégé et les gens, une interaction qui éveille ses sens, touche ses émotions, stimule son esprit et lui donne un sentiment d'attachement envers ces lieux.

Parcs Canada vise à rejoindre les Canadiens au foyer, dans leurs loisirs, à l'école et dans leurs communautés grâce à des initiatives de communication et de formation conçues afin d'accroître leur sensibilisation, leur compréhension et leur appréciation de l'importance des lieux patrimoniaux du Canada et des raisons pour lesquelles ces lieux devraient être protégés et mis en valeur. Parcs Canada s'efforce également de mobiliser les intervenants et les partenaires dans la protection et la mise en valeur des lieux administrés par Parcs Canada.

Toutes les personnes qui offrent des activités aux visiteurs aux termes d'un contrat avec Parcs Canada doivent fournir des services de manière conforme à ce mandat.

Pour plus de renseignements sur Parcs Canada, rendez-vous sur notre site Web : <http://www.parcscanada.gc.ca>.

1.4 Parc urbain national de la Rouge

Le parc urbain national de la Rouge (PUNR) est le premier et l'unique parc urbain national du Canada. Il est situé au cœur de la région du Grand Toronto. Formé d'une riche mosaïque de paysages naturels, culturels et agricoles, le PUNR renferme de nombreuses caractéristiques remarquables, dont : une étonnante biodiversité, certaines des dernières exploitations agricoles de la région du Grand Toronto; des parcelles de forêt carolinienne et des espèces menacées; le seul terrain de camping de Toronto; l'un des plus grands marais de la région; une plage; des possibilités de randonnée exceptionnelles et une histoire humaine remontant à plus de 10 000 ans, dont des sites et des villages autochtones qui comptent parmi les plus anciens du Canada.

À moins d'une heure de route d'environ 20 % de la population canadienne, le PUNR offre une occasion sans précédent aux résidents et aux visiteurs qui se rendent dans la région du Grand Toronto ou en reviennent de se rapprocher de la nature. L'entrée du parc est gratuite et le parc est imaginé comme une destination accessible tout au long de l'année. La fréquentation annuelle actuelle de l'ensemble du parc est estimée à plus d'un demi-million de visiteurs. Ce nombre devrait augmenter considérablement dans les années à venir, à mesure que le parc se développe et que sa notoriété s'étend. Les principaux segments de visiteurs du PUNR sont constitués de familles multigénérationnelles culturellement diversifiées de la région du Grand Toronto.

La création du parc urbain national de la Rouge s'appuie sur près de quatre décennies d'engagement et de collaboration. L'existence même du parc témoigne de la passion, de la persévérance et de la réussite des nombreuses personnes, organisations, Premières Nations et agences gouvernementales qui se sont réunies pour garantir la protection de cette terre pour les générations à venir. Une fois achevé, le PUNR sera l'un des plus grands parcs urbains de la planète : d'une superficie de 79,1 kilomètres carrés, il s'étend du lac Ontario à la moraine d'Oak Ridges et englobe les villes de Toronto, de Markham et de Pickering ainsi que le canton d'Uxbridge (voir la carte du parc à l'annexe A). Le parc sera 23 fois plus grand que Central Park à New York une fois qu'il sera complètement terminé!

1.5 Maison de John Pearse (9, route Reesor) et maison de McIntosh (7, route Reesor)

Maison de John Pearse : La maison de John Pearse, ainsi que la remise en pierre, ont été récemment désignées comme édifice fédéral du patrimoine. Le bâtiment est associé à la croissance et à la prospérité des petites communautés agricoles de la vallée de la rivière Rouge au cours de la deuxième moitié du XIX^e siècle, qui ont contribué au développement d'une économie agricole importante et diversifiée dans le sud-ouest de l'Ontario. Il s'agit d'une période de consolidation postérieure aux pionniers, au cours de laquelle les exploitations familiales en expansion ont acquis un caractère de permanence et de substance. Elle est également associée aux premières opérations de mouture qui ont soutenu la croissance de ces communautés. John Pearse, maçon de métier, se serait installé sur le terrain de 100 acres de Hillside en 1837. Il y a construit une maison en rondins et entrepris ensuite de créer une ferme. Son frère George s'est installé sur la parcelle de 100 acres adjacente au sud, où les deux frères ont érigé une scierie. En 1848, John a pu acheter la parcelle nord de 100 acres et, quelques années plus tard, il a remplacé sa cabane en rondins par l'imposante maison en pierre de deux étages encore présente. C'est l'une des premières maisons en pierre construites dans la région et l'une des premières maisons du hameau de Hillside à



présenter le nouveau caractère de permanence et de prospérité qui allait définir la région au cours de la deuxième moitié du XIX^e siècle. La maison de Pearse semble également avoir inspiré la construction de maisons en maçonnerie similaires au niveau local, car les services de Pearse en tant que tailleur de pierre-bâtitisseur ont rapidement été demandés.

Maison de McIntosh : En 1921, George McIntosh, âgé de 42 ans, apparaît dans le recensement de Scarborough, mais comme résidant sur le lot 4, Con. 4 (le lot semble être incorrect). Il est répertorié comme vivant avec sa femme, Frances A., et six enfants dans une maison à ossature de bois de six pièces. Né en Ontario, il était agriculteur d'origine écossaise. Cette maison a été construite pour la famille McIntosh à l'aide de pierres de taille provenant de la grange en pierre d'origine de la propriété de Pearse. Elle a été classée pour son importance historique par rapport à l'ensemble de la propriété qui, à l'origine, n'en formait qu'une seule, appartenant à la famille Pearse. La maison de McIntosh est une maison vernaculaire d'un étage et demi qui semble être une construction à ossature avec un revêtement en pierre et des fondations en pierre des champs.

2.0 OPPORTUNITÉ IMMOBILIÈRE

Parcs Canada sollicite des propositions de la part de promoteurs intéressés par la location et l'exploitation d'un espace événementiel unique ou multivariétés. L'espace est idéal pour des événements intérieurs et extérieurs tels que des séances de vidéographie ou de photographie, des mariages, des retraites, des événements communautaires et des conférences d'affaires. Tous les renseignements relatifs au contenu des propositions sont décrits à la section 4.0 Évaluation des propositions et dans les annexes correspondantes.

Parcs Canada conclura un contrat de location avec le proposant retenu pour quinze (15) à vingt (20) années et/ou saisons d'exploitation à compter du 1^{er} jour de juillet 2024. Un exemplaire du contrat de location est joint à l'annexe C.

Parcs Canada réduira le loyer du promoteur retenu pour les quatre (4) à huit (8) premiers mois du bail afin de s'assurer que les améliorations aux immobilisations sont terminées avant que les lieux puissent être exploités normalement.

Le proposant retenu devra effectuer ce qui suit :

Exploiter un lieu événementiel ouvert au public toute l'année ou de manière saisonnière. Le proposant retenu s'efforcera de fournir des éléments à valeur ajoutée pour inviter le visiteur à découvrir d'autres offres du PUNR et lui offrir une expérience de qualité.

2.1 Entreprises autochtones

Le gouvernement du Canada s'est engagé à créer des possibilités de réussite et de croissance pour les entreprises autochtones. L'une des étapes clés de cet engagement consiste à fixer un objectif annuel d'attribution d'au moins 5 % de la valeur de tous les contrats fédéraux à des entreprises détenues ou dirigées par des peuples autochtones. Si vous êtes une personne, une entreprise ou une organisation autochtone, veuillez l'indiquer dans votre demande, y compris si vous êtes inscrit au répertoire des entreprises autochtones du gouvernement fédéral (<https://www.sac-isc.gc.ca/REA-IBD/fra/recomposer>).

3.0 CONDITIONS À REMPLIR

Le proposant retenu sera tenu de respecter les conditions qui seront jointes au contrat de location et en feront partie : Pour de plus amples renseignements, veuillez vous référer au contrat de location figurant à l'annexe « C ».

4.0 PROPOSITIONS : CONTENU ET CRITÈRES D'ÉVALUATION



Les réponses des proposants aux directives et questions suivantes seront utilisées pour évaluer leurs propositions en fonction des critères d'évaluation relatifs aux exigences obligatoires et aux exigences cotées. Les proposants sont censés répondre à toutes les instructions/questions ci-dessous.

4.1 Exigences obligatoires

Les exigences obligatoires désignent les exigences minimales que doit respecter le proposant pour que sa proposition soit prise en compte. Si une exigence obligatoire n'est pas respectée, Parcs Canada peut demander des renseignements supplémentaires. Le proposant doit fournir ces renseignements dans les 48 heures suivant la demande de Parcs Canada. Si le proposant ne fournit pas de réponse adéquate dans ce délai, la proposition sera jugée non conforme et ne sera pas prise en considération.

Les proposants doivent insérer les renseignements ou joindre les renseignements demandés dans les formulaires comme énoncé dans la présente DP. Il est interdit d'apporter des modifications aux formulaires. Toute proposition contenant de telles modifications, soit sur le recto du formulaire ou ailleurs, peut être rejetée.

4.1.1 Renseignements sur le proposant

Le proposant doit remplir et signer l'annexe B – Formulaire d'offre, jointe à la présente DP et fournir les renseignements demandés :

- a) Nom des personnes, nom de la société ou nom du partenariat du proposant
- b) Personne-ressource
 - Nom
 - Titre du poste
 - Numéro de téléphone
 - Adresse électronique
 - Adresse professionnelle

4.1.2 Assurance

Les proposants doivent fournir une lettre d'une compagnie d'assurance reconnaissant leur capacité à obtenir une assurance au nom de Sa Majesté le Roi du chef du Canada, représenté par le ministre de l'Environnement, pour les besoins de Parcs Canada, en tant qu'assuré additionnel désigné, conformément à l'article 12 du contrat de location (annexe C).

4.1.3 Lettre d'une institution financière

Les proposants doivent fournir une lettre d'une institution financière appuyant leur capacité à obtenir un financement ou indiquant qu'ils disposent des fonds nécessaires pour réhabiliter le site et exploiter l'activité de la DP.

4.1.4 Assister à une visite obligatoire du site

Les proposants doivent visiter le site avec un représentant de Parcs Canada pendant la période de l'appel d'offres. Le représentant désigné de Parcs Canada enverra un courriel de confirmation à chaque proposant après la visite du site.

Ces visites obligatoires doivent être organisées sur rendez-vous pendant les heures normales de travail en s'adressant à :

Deandra Patterson, conseillère principale des biens immobiliers

Téléphone : 416-918-7308

Courriel : Deandra.patterson@pc.gc.ca



4.2 Exigences cotées

Toutes les propositions qui satisfont aux exigences obligatoires seront ensuite évaluées en fonction des exigences cotées. Les proposants doivent fournir des renseignements sur chacun des critères d'évaluation assujettis à une notation, comme l'indiquent les exigences cotées ci-dessous. Une note de passage moyenne globale minimale de 80 % doit être atteinte.

EXIGENCES COTÉES	Pourcentage de la note totale	Nombre maximum de points à attribuer
EXPÉRIENCE (2 RÉFÉRENCES PROFESSIONNELLES)	20 %	
Expertise et expérience des membres de l'équipe de gestion		200
PROPOSITION D'EXPLOITATION	45 %	
Objectifs opérationnels, y compris les services événementiels proposés au public et la saison d'activité		250
Connaissance du marché et prix prévus pour les services offerts au cours des cinq premières années d'activité		100
Équipe opérationnelle et capacité requise pour atteindre les objectifs opérationnels proposés		50
Initiatives d'écologisation, y compris des investissements dans les actifs et les opérations		50
PROPOSITION FINANCIÈRE	35 %	
Loyer de base annuel proposé (125 points) et pourcentage du revenu brut versé à Parcs Canada (125 points)		250
Description des améliorations apportées aux bâtiments patrimoniaux		100

4.2.1 Expérience (20 % de la note totale)

Le proposant abordera les domaines suivants :

- (a) Deux références professionnelles qui détaillent l'expertise et l'expérience de l'équipe de gestion proposée et la capacité opérationnelle de l'organisation.
- (b) Description des activités opérationnelles actuelles du proposant. À inclure : historique des activités de l'entreprise, y compris les résultats fiscaux de l'entreprise dans les secteurs de l'hôtellerie et du tourisme, ainsi que des échantillons de matériel de marketing.

4.2.2 Proposition d'exploitation (45 % de la note totale)

La proposition d'exploitation du proposant indiquera clairement la vision et le concept du proposant pour la prestation de services; les plans opérationnels, de marketing et financiers; l'information sur le personnel; l'information sur les produits (par exemple, la liste des prix); et toute autre information susceptible d'aider Sa Majesté à faire une évaluation réaliste des capacités du proposant. Les renseignements peuvent être fournis sous diverses formes, notamment : descriptions écrites, antécédents, dessins à l'échelle, photographies, rendus d'artistes, échantillons de matériaux, etc. Le schéma suivant peut être utilisé pour la préparation d'une soumission. La proposition d'exploitation du proposant abordera les domaines suivants :

- (a) Objectifs opérationnels, y compris les services événementiels proposés au public et la saison d'activité
- (b) Connaissance du marché et prix prévus pour les services offerts au cours des cinq premières années d'activité
- (c) Équipe opérationnelle et capacité requise pour atteindre les objectifs opérationnels proposés



(d) Initiatives d'écologisation, y compris des investissements dans les actifs et les opérations

Les objectifs doivent être clairs, mesurables et réalistes. Peut concerner les ventes brutes, les bénéfices ou d'autres mesures de rendement, y compris la saison d'exploitation prévue, les types d'offres au public et la capacité disponible pour les fonctions/services offerts.

Le gouvernement est l'un des plus grands propriétaires de biens immobiliers au Canada; l'écologisation en cours des biens appartenant à l'État fédéral soutiendra le développement du secteur de la construction écologique. Les investissements dans l'électricité propre contribueront à la fois à la réduction des émissions de gaz à effet de serre provenant des activités fédérales et au développement de l'énergie renouvelable au Canada. Les propositions seront évaluées en fonction de leur capacité à mettre en œuvre les recommandations énoncées dans la *Stratégie pour un gouvernement vert* (2023). <https://www.canada.ca/fr/secretariat-conseil-tresor/services/innovation/ecologiser-gouvernement.html>

4.2.3 Proposition financière (35 % de la note totale)

Cette exigence cotée (financière) ne sera évaluée que si les proposants ont satisfait aux exigences minimales énoncées au point 4.1. La formule d'évaluation est la suivante :

350 points au total pour toutes les parties de l'évaluation financière

Partie I : Rendement proposé pour la Couronne (divisé par) rendement le plus élevé proposé pour la Couronne dans toutes les propositions acceptées (multiplié par) 125 (total des points possibles) = points attribués

Partie II : Pourcentage proposé du revenu brut (divisé par) rendement le plus élevé pour la Couronne dans toutes les propositions acceptées (multiplié par) 125 (total des points possibles) = points attribués

Partie III : Plan d'investissement proposé pour l'amélioration des édifices patrimoniaux (divisé par) investissement le plus élevé de toutes les propositions acceptées (multiplié par) 100 (total des points possibles) = points attribués

Exemple :

¹ Veuillez noter que les montants en dollars utilisés dans l'exemple ci-dessous ne sont utilisés qu'à titre indicatif.



Proposition A :

- i) 500 000 \$ de rendement cumulatif pour la Couronne divisé par 500 000 \$ (rendement proposé le plus élevé pour la Couronne) multiplié par 125 = **125 points**
- ii) Pourcentage du revenu brut à 10 % divisé par 10 % (rendement le plus élevé proposé pour la Couronne) multiplié par 125 = **125 points**
- iii) Plan d'investissement pour l'amélioration des immobilisations de 300 000 \$ divisé par 300 000 \$ (investissement proposé le plus élevé) multiplié par 100 = **100 points**

Total de 350 points attribués

Proposition B :

- i) 300 000 \$ de rendement cumulatif pour la Couronne divisé par 500 000 \$ (rendement proposé le plus élevé pour la Couronne) multiplié par 125 = **75 points**
- ii) Pourcentage du revenu brut à 6 % divisé par 10 % (rendement le plus élevé proposé pour la Couronne) multiplié par 125 = **75 points**
- iii) Plan d'investissement pour l'amélioration des immobilisations de 180 000 \$ divisé par 300 000 \$ (investissement proposé le plus élevé) multiplié par 100 = **60 points**

Total de 210 points attribués

Proposition C :

- i) 150 000 \$ de rendement cumulatif pour la Couronne divisé par 500 000 \$ (rendement proposé le plus élevé pour la Couronne) multiplié par 125 = **37,5 points**
- ii) Pourcentage du revenu brut à 4 % divisé par 10 % (rendement le plus élevé proposé pour la Couronne) multiplié par 125 = **50 points**
- iii) Plan d'investissement pour l'amélioration des immobilisations de 125 000 \$ divisé par 300 000 \$ (investissement proposé le plus élevé) multiplié par 100 = **42 points**

Total de 129,5 points attribués

5.0 MODALITÉS DE LA DP

5.1 Les proposants n'obtiendront des demandes de propositions que par l'intermédiaire de Parcs Canada

Les proposants qui pensent être admissibles à cette occasion et qui ont l'intention de soumettre une proposition doivent se procurer la présente DP uniquement auprès de Parcs Canada. Les proposants qui souhaitent obtenir une copie de la présente DP doivent communiquer avec la personne désignée à la section 5.2 de la présente DP et fournir les renseignements suivants : nom, adresse, numéro de téléphone et adresse électronique.

5.2 Communication de tout nouveau renseignement aux proposants par addenda

Si, pour quelque raison que ce soit, Parcs Canada juge nécessaire de fournir des renseignements supplémentaires concernant la présente DP, ces renseignements seront communiqués aux proposants au moyen d'un addenda. Chaque addenda fera partie intégrante de la présente DP. Ces addendas peuvent contenir des renseignements importants, y compris des modifications substantielles à la DP. Parcs Canada fournira tous les addendas aux proposants et leur en enverra une copie par télécopieur, par courriel ou par messagerie.

Toute demande de précisions ou de renseignements supplémentaires concernant la présente DP doit être envoyée **par écrit** à :

Deandra Patterson, conseillère principale des biens immobiliers
Courriel : Deandra.patterson@pc.gc.ca

Pour veiller à ce que tous les proposants reçoivent les mêmes renseignements, les demandes et la réponse aux demandes de clarification et de renseignements seront fournis à tous les proposants qui ont demandé



une DP. L'identité du groupe ou de la personne qui demande des clarifications ou des renseignements ne sera pas révélée. La date limite pour envoyer des demandes de clarification ou de renseignements et recevoir la réponse de Parcs Canada est fixée à dix (10) jours ouvrables avant la date limite de soumission des propositions.

5.3 Obligation de suivre les instructions

Les proposants doivent organiser leurs propositions conformément aux instructions établies dans la présente DP. Si des renseignements sont requis dans la DP, toute réponse s'y rapportant dans la proposition doit y faire référence en indiquant les numéros correspondants des sections de la demande.

5.4 Modification ou retrait des propositions avant la date limite de soumission des propositions

Le proposant peut modifier ou retirer la proposition qu'il a soumise en tout temps avant la date limite de soumission. Le droit des proposants de modifier ou de retirer des propositions comprend les modifications ou les retraits entièrement amorcés par les proposants et les modifications ou retraits en réponse à des renseignements subséquents fournis dans les addendas. Le proposant doit clairement indiquer, pour toute modification, quelle partie de la proposition le nouveau texte vient remplacer.

Un avis de modification ou de retrait doit être envoyé à l'adresse susmentionnée avant la date limite de soumission des propositions et doit être signé par un représentant autorisé du proposant. Parcs Canada n'est pas tenu de retourner les propositions modifiées ou retirées.

5.5 Limite de responsabilité

Le proposant doit exonérer de toute responsabilité Parcs Canada et ses dirigeants, employés, cessionnaires, entrepreneurs indépendants, sous-traitants, mandataires et représentants, en cas d'erreur ou d'omission dans toute partie de la présente DP. Bien que des efforts considérables aient été déployés pour vérifier l'exactitude de toute l'information contenue dans la présente DP, Parcs Canada ne déclare ni ne garantit que les renseignements contenus dans les documents de cette DP ou dans les documents connexes sont exacts, complets ou exhaustifs. Rien dans la présente DP ne vise à dispenser le proposant d'émettre ses propres opinions ou de tirer ses propres conclusions relativement aux sujets traités dans la présente DP.

En soumettant une proposition, chaque proposant renonce irrévocablement à toute réclamation, action ou procédure contre Parcs Canada, y compris, mais sans s'y limiter, toute demande de révision judiciaire ou d'injonction, ou contre tout agent, employé, cessionnaire, entrepreneur indépendant, sous-traitant, agent ou représentant de Parcs Canada pour des dommages, des dépenses ou des coûts, y compris les coûts de préparation de la proposition, la perte de profits, la perte d'occasions ou toute perte indirecte pour quelque raison que ce soit, y compris : toute injustice réelle ou présumée de la part de Parcs Canada à toute étape du processus de DP; si Parcs Canada n'attribue pas ou ne signe pas de contrat de location; ou si Parcs Canada est ultérieurement reconnu comme ayant accepté une proposition non conforme ou comme ayant enfreint ou fondamentalement enfreint les modalités de la présente DP.

5.6 Les proposants assument leurs propres coûts

Chaque proposant est responsable de mener à ses propres frais des recherches indépendantes, une vérification de diligence raisonnable ou d'autres travaux ou enquêtes, de payer les frais de déplacement afférents et d'obtenir tout avis indépendant nécessaire à la préparation de sa proposition et, s'il est retenu, à la conclusion du contrat de location.

5.7 Précisions sur les propositions des proposants

Parcs Canada se réserve le droit de demander des précisions et des renseignements supplémentaires en ce qui a trait aux propositions auprès des proposants après la date limite de soumission des propositions. La réponse du proposant, si elle est acceptée par Parcs Canada, sera intégrée à sa proposition.



Parcs Canada se réserve le droit d'interroger tout proposant pour obtenir des renseignements ou des précisions sur sa proposition.

Si Parcs Canada reçoit, à tout moment du processus d'évaluation, des renseignements lui permettant d'établir que l'information précédemment fournie par le proposant est inexacte, incomplète ou trompeuse, Parcs Canada se réserve le droit d'évaluer à nouveau si le proposant se conforme aux exigences obligatoires ou de modifier la note attribuée pour les exigences cotées.

5.8 DP intégrée dans les propositions

Toutes les dispositions de la présente DP sont réputées avoir été acceptées par chaque proposant et intégrées à chaque proposition.

5.9 Aucune intégration par renvoi par le soumissionnaire

Le contenu entier de la proposition du proposant devrait être soumis sous une forme fixe; le contenu de sites Web ou d'autres documents externes auquel renvoie la proposition du proposant ne sera pas considéré comme faisant partie de la proposition.

5.10 Propositions conservées par Parcs Canada

Conformément à la section 6.2, Parcs Canada ne retournera pas la proposition ni les documents complémentaires soumis par un proposant.

Les propositions reçues au plus tard à la date et à l'heure stipulées pour la clôture de l'appel d'offres deviendront la propriété du Canada et ne seront pas retournées. Toutes les offres seront traitées de manière confidentielle, sous réserve des dispositions de la [Loi sur l'accès à l'information](#) (R.S. 1985, c. A-1) et de la [Loi sur la protection des renseignements personnels](#) (R.S., 1985, c. P-21).

5.11 Choix du proposant retenu

Parcs Canada prévoit que le proposant retenu sera choisi dans un délai approximatif de quarante-cinq (45) jours suivant la date limite de soumission des propositions. Parcs Canada fera parvenir par écrit un avis au proposant retenu. Le proposant retenu conclura un contrat de location dans le format présenté à l'annexe C jointe à la présente DP en tant que modèle de contrat de location. Cette disposition est uniquement pour le compte de Parcs Canada, qui peut l'annuler à sa seule discrétion.

La proposition peut être rejetée si le proposant soumet des conditions, des options, des variations ou des déclarations afférentes au modèle de contrat de location, dans le cadre de sa proposition ou après avoir reçu un avis de sélection. Parcs Canada reconnaît le besoin d'ajouter des renseignements sur l'opération au modèle de contrat de location, mais Parcs Canada n'apportera autrement aucune modification importante au format du modèle de contrat de location.

Il est rappelé aux proposant que, s'ils souhaitent poser des questions ou demander des précisions à propos des modalités énoncées dans le modèle de contrat de location, une période de questions et réponses est prévue à cet effet. Parcs Canada examinera ces demandes de précisions conformément à la section 5.3.

5.12 Échec de la conclusion du contrat de location

Si le proposant retenu omet de signer le contrat de location ou de satisfaire à toute autre condition applicable dans les trente (30) jours suivant la date à laquelle Parcs Canada l'informe qu'il est le proposant retenu, Parcs Canada peut, à sa seule et entière discrétion et sans engager sa responsabilité, annuler la sélection de ce proposant et procéder à la sélection d'un autre proposant retenu.

5.13 Communication des résultats du processus de DP aux autres proposant



Une fois que le proposant retenu et Parcs Canada auront signé le contrat de location, les autres proposants seront avisés par écrit par Parcs Canada des résultats du processus de DP, y compris le nom du proposant retenu, et l'attribution du contrat de location au proposant retenu.

5.14 Compte rendu

Les proposants peuvent demander à participer à un entretien final après la réception de l'avis d'attribution du contrat de location au proposant retenu. Une telle demande écrite doit parvenir à Parcs Canada dans les trente (30) jours suivant l'avis d'attribution. L'entretien final vise à aider les proposants à présenter une meilleure proposition dans le cadre d'autres DP.

5.15 Interdiction de communiquer avec les médias

Un proposant ne peut en aucun cas communiquer directement ou indirectement avec les médias relativement à la présente DP ou à toute location attribuée en vertu de la présente DP sans avoir obtenu au préalable la permission écrite de Parcs Canada.

5.16 Droits réservés de Parcs Canada

Parcs Canada se réserve les droits suivants :

- (a) Rendre public le nom d'un ou de l'ensemble des proposants, y compris les membres de leurs équipes;
- (b) Demander des précisions ou des renseignements supplémentaires par écrit en lien avec des demandes de précisions présentées par n'importe quel proposant, et intégrer à cette demande de précisions la réponse d'un proposant;
- (c) Évaluer la proposition d'un proposant en fonction de ce qui suit :
 - (i) l'information fournie par les références;
 - (ii) le rendement précédent du proposant dans le cadre de contrats préalablement accordés par Parcs Canada;
 - (iii) l'information fournie par le proposant à la demande de Parcs Canada dans l'exercice de ses droits à des précisions prévues dans le processus de la présente DP;
 - (iv) toute autre information pertinente obtenue dans le cadre du processus de la présente DP;
- (d) Vérifier auprès d'un proposant ou d'un tiers toute information figurant dans la proposition;
- (e) Disqualifier tout proposant qui ne satisfait pas aux exigences d'intégrité établies par Services publics et Approvisionnement Canada;
- (f) Rejeter tout proposant dont la proposition contient de l'information qui, du seul avis de Parcs Canada, est fausse, inexacte ou trompeuse;
- (g) Apporter des modifications à la présente DP, même des modifications importantes, pourvu que ces modifications soient transmises au moyen d'un addenda comme le précise la DP;
- (h) Annuler la DP à n'importe quelle étape;
- (i) Annuler, à n'importe quelle étape, le processus de DP et diffuser une nouvelle DP portant sur le même sujet ou un sujet similaire;
- (j) Attribuer le contrat de location à un proposant qui n'a pas présenté la proposition ayant obtenu la note la plus élevée lors du processus d'évaluation de la DP;
- (k) Refuser les propositions conditionnelles;
- (l) Rejeter toute proposition dans laquelle des renseignements importants sont manquants ou ne respectent pas le format établi;
- (m) Accepter toute proposition en tout ou en partie;
- (n) Rejeter une proposition ou la totalité des propositions.
- (o) Examiner les propositions soumises pour des propriétés similaires s'il en existe dans le parc urbain national de Rouge.
- (p) Parcs Canada peut, à sa seule discrétion, prolonger la date limite de soumission des propositions pour une période de temps raisonnable.

Ces droits réservés s'ajoutent à tout autre droit explicite ou à tout autre droit sous-entendu par les circonstances, et Parcs Canada ne sera pas tenu pour responsable des dépenses, coûts, pertes ou dommages, directs ou indirects, engagés ou subis par un proposant ou par un tiers en lien avec l'exercice de ses droits explicites ou sous-entendus en vertu de la présente DP.



En soumettant une proposition, les promoteurs autorisent Parcs Canada à recueillir l'information mentionnée en c) de la façon qui y est précisée.

5.17 Loi applicable au processus de DP

Le processus de la présente DP est régi et interprété conformément aux lois du Canada et aux lois de l'Ontario qui s'y appliquent. En soumettant une proposition, le proposant reconnaît la compétence exclusive de la Cour fédérale du Canada.

6.0 PROCÉDURES ET DATES LIMITES DES SOUMISSIONS

6.1 Soumissions par courriel

Un proposant doit soumettre sa proposition par courriel et s'assurer qu'elle répond entièrement à toutes les exigences de la DP afin d'être examinée entièrement lors de l'évaluation. Les instructions suivantes doivent être suivies afin d'assurer l'uniformité de la réponse des proposants et de veiller à ce que chaque proposition soit examinée à fond. Le proposant doit préparer les pièces jointes à son courriel électronique comme suit :

- Enregistrer les éléments recensés dans la section portant sur les exigences obligatoires dans un fichier PDF (Adobe Acrobat) intitulé « **Exigences obligatoires** »
- Enregistrer les éléments recensés dans la section Exigence cotée n° 1 – Expérience dans un fichier PDF (Adobe Acrobat) intitulé « **Expérience** »
- Enregistrer les éléments recensés dans la section Exigence cotée n° 2 – Proposition d'exploitation dans un fichier PDF (Adobe Acrobat) intitulé « **Proposition d'exploitation** »
- Enregistrer les éléments recensés dans la section Exigence cotée n° 3 – Proposition financière dans un fichier PDF (Adobe Acrobat) intitulé « **Proposition financière** ».

Préparation et envoi du courriel :

- Inclure toutes les pièces jointes à un (1) courriel dont l'objet est « **Numéro de la demande de soumissions : PCA-2023-COMM001-2023** »
- Noter que la taille totale du courriel, y compris toutes ses pièces jointes, ne peut pas dépasser **15 Mo**.
- Envoyer le courriel à : **realty-rouge@pc.gc.ca**. Les propositions transmises par courriel à une autre adresse électronique **ne seront pas** acceptées.
- Il est essentiel que les pièces jointes liées aux exigences soient enregistrées dans des fichiers distincts pour en garantir la confidentialité. **Les propositions qui ne seront pas conformes à ces instructions ne seront pas acceptées.**
- Il incombe aux proposants de veiller à ce que leurs propositions soient reçues à l'adresse électronique indiquée avant la date et l'heure de clôture. **Les propositions reçues après la date et l'heure de clôture indiquées dans la présente DP ne seront pas acceptées.**
- Parcs Canada ne saurait être tenu responsable d'une quelconque erreur de transmission. Les courriels assortis de liens vers des documents de soumission ne seront pas acceptés.

6.2 Date limite de soumission des propositions

Les propositions doivent être reçues au plus tard à la date et à l'heure de clôture. La date limite de soumission des propositions est la suivante :

lundi, 8 avril, 2024
17 h heure de l'Est (HE)

7 CHOIX DU PROPOSANT RETENU

Parcs Canada prévoit que le proposant retenu sera choisi dans un délai approximatif de trente (30) jours suivant la date limite de soumission des propositions. Parcs Canada fera parvenir par écrit un avis au proposant retenu.



Le proposant retenu conclura un contrat de location avec Parcs Canada pour une période de quinze (15) à vingt (20) ans et/ou saisons d'exploitation à compter du 1^{er} jour de juillet 2024. Toutes les modalités de la location, y compris les annexes, font partie intégrante du contrat. Un exemplaire du contrat de location est joint à l'annexe C.

7.1 Échec de la conclusion du contrat de location

Si le proposant retenu omet de signer le contrat de location ou de satisfaire à toute autre condition applicable dans les trente (30) jours suivant la date à laquelle Parcs Canada l'informe qu'il est le proposant retenu, Parcs Canada peut, à sa seule et entière discrétion et sans engager sa responsabilité, annuler la sélection de ce proposant et procéder à la sélection d'un autre proposant retenu.

7.2 Communication des résultats du processus de DP aux autres proposants

Une fois que le proposant retenu et Parcs Canada auront signé le contrat de location, les autres proposants seront avisés par écrit par Parcs Canada des résultats du processus de DP, y compris le nom du proposant retenu, et l'attribution du contrat de location au proposant retenu.

7.3 Compte rendu

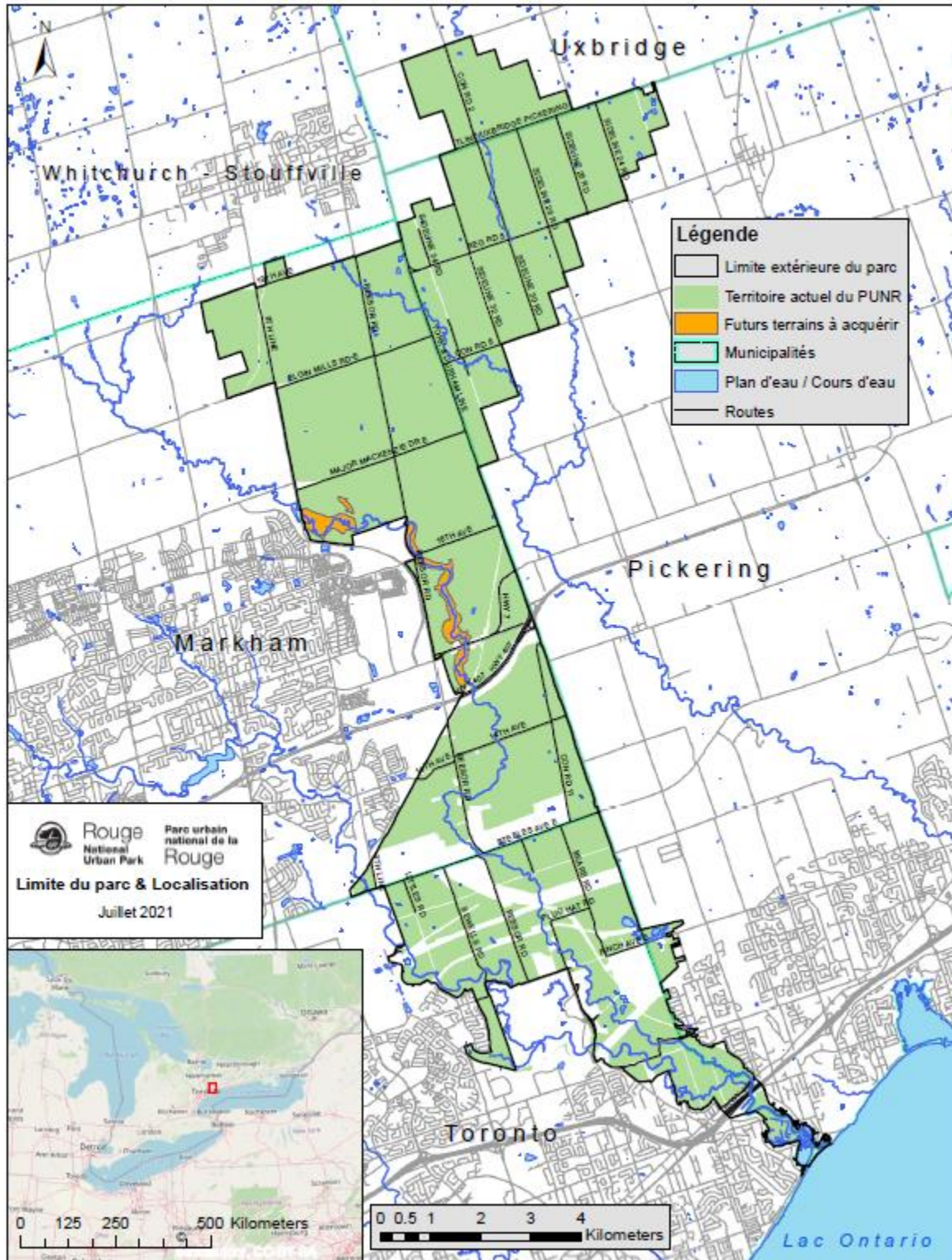
Les proposants peuvent demander à participer à un entretien final après la réception de l'avis d'attribution du contrat de location au proposant retenu. Une telle demande écrite doit parvenir à Parcs Canada dans les trente (30) jours suivant l'avis d'attribution. L'entretien final vise à aider les proposants à présenter une meilleure proposition dans le cadre d'autres DP.

7.4 Propositions tardives

Parcs Canada retournera les propositions reçues après la date et l'heure de clôture stipulées, à moins qu'il ne s'agisse d'une proposition retardée, comme il est décrit ci-dessous.



ANNEXE « A »





ANNEXE « B » FORMULAIRE D'OFFRE

Je/Nous soussigné(s),

(Nom du soumissionnaire — personne[s], entreprise ou partenariat)

Personne-ressource _____

Numéro de téléphone _____

Adresse de courriel _____

Adresse professionnelle _____

ayant fait, fait faire ou eu l'occasion d'effectuer une inspection des lieux et des installations, ayant examiné les documents de la DP, ayant une compréhension complète de l'occasion relative aux biens immobiliers et des conditions à remplir en vertu de la DP, soumet/soumettons la présente proposition et offre/offrons de conclure le bail dans le délai prescrit pour le droit de commerciale d'un site événementiel à 7 & 9 Rue Reesor au Parc urbain national de la Rouge, et ce, en rigoureuse conformité avec lesdits documents et autres détails et instructions qui peuvent être fournis de temps à autre; et, en contrepartie de ce droit, de payer annuellement à Sa Majesté le Roi du chef du Canada le loyer, comme précisé dans ma/notre proposition financière ci-jointe.

Je comprends et conviens/nous comprenons et convenons que l'offre susmentionnée est irrévocable pour la période de soixante (60) jours qui suivra la date limite de soumission des propositions.

Exigences obligatoires :

Par la présente, j'inclus/nous incluons dans la proposition les exigences obligatoires suivantes :

Exigences obligatoires	Oui
Formulaire de l'offre : La présente annexe « B » est dûment remplie et signée.	<input type="checkbox"/>
Assurance : Conformément à la section 4.1.2, une lettre d'une compagnie d'assurance confirmant la capacité du soumissionnaire d'obtenir une assurance, conformément à l'article 12.00 du bail.	<input type="checkbox"/>
Lettre d'une institution financière/lettre de crédit : Conformément à la section 4.1.3, une lettre d'une institution financière ou une lettre de crédit confirmant la capacité du soumissionnaire à obtenir du financement.	<input type="checkbox"/>



Attestation de visite des lieux

Conformément à la section 4.1.4, une messagerie électronique par un représentant de Parcs Canada pour prouver que la visite des lieux a été effectuée.

Exigences cotées :

J'inclus/nous incluons dans ma/notre proposition les renseignements suivants pour les besoins des exigences cotées :

- Expérience;
- Proposition technique;
- Proposition financière.

Signature du témoin

Signature du soumissionnaire

Nom (caractères d'imprimerie)

Nom (caractères d'imprimerie)
Titre (s'il y a lieu)

Date : _____

Signature du témoin

Signature du soumissionnaire

Nom (caractères d'imprimerie)

Nom (caractères d'imprimerie)
Titre (s'il y a lieu)

Date : _____

S'il s'agit d'un partenariat, la proposition devra être signée par tous les associés.

S'il s'agit d'une entreprise, la proposition doit être signée par le(s) signataire(s) autorisé(s) légalement institué(s) par un document portant le sceau de l'entreprise.



- d) « *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies* » La *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies, L.R.C. 1985, ch. C-36.*
- e) « Contaminant » Toute substance ou matière toxique, dangereuse ou risquée, telle que réglementée par le droit environnemental applicable qui, lorsque libérée dans l'environnement en concentrations plus grandes que les taux naturels de l'endroit, pose ou est susceptible de poser des dangers, immédiats ou à long terme, à la sécurité ou à la santé humaine, à l'environnement ou au cours normal des affaires.
- f) « revenu brut » Le total des montants effectivement perçus ou à percevoir pour toutes les marchandises vendues, tous les revenus de loyers perçus et tous les services fournis, que ce soit au comptant ou à crédit ou autrement, sur le terrain ou à partir de celui-ci par le locataire ou les personnes qui travaillent pour lui, et notamment, mais sans restreindre la portée générale de ce qui précède :
- (i) les ventes aux employés et mandataires du locataire, qu'il s'agisse de ventes de marchandise en gros ou au détail, et toutes les autres recettes quelles qu'elles soient provenant de toutes les activités commerciales réalisées sur le terrain ou à partir de celui-ci ou par des personnes basées sur le terrain, y compris les montants perçus pour la location d'équipement et tous les acomptes non remboursés à un acquéreur;
 - (ii) les ventes réalisées par tout sous-locataire, concessionnaire ou licencié sur le terrain ou à partir du terrain par des personnes travaillant sur le terrain pour le compte de pareil sous-locataire, concessionnaire ou licencié; et toutes les commandes prises sur le terrain ou à partir de celui-ci par le locataire ou tout sous-locataire, concessionnaire ou licencié ou pour leur compte, même si ces commandes sont exécutées ailleurs et même si ces commandes sont reçues par courrier, téléphone, télécopieur, transfert électronique de renseignements ou autre méthode semblable et sont exécutées ailleurs qu'à partir du terrain ou sont exécutées à partir du terrain à la suite d'un démarchage de porte à porte ou autre;
 - (iii) toutes les commissions que perçoit le locataire pour la perception de taxes et toutes les autres commissions résultant de ventes et de services au détail;
 - (iv) toutes les recettes provenant d'appareils fonctionnant par l'introduction de pièces de monnaie dont le locataire est le propriétaire ou l'exploitant, y compris les machines distributrices et les appareils qui fournissent des services ou du divertissement sur le terrain, et, dans le cas des appareils fonctionnant par l'introduction de pièces de monnaie dont le locataire n'est ni le propriétaire ni l'exploitant, toutes les commissions, redevances au titre de licences ou autres frais que perçoit le locataire relativement à ces appareils, y compris les téléphones publics;
 - (v) tout montant reçu ou crédit obtenu en règlement d'une demande d'indemnisation d'une perte de revenu; et
 - (vi) toute taxe indirecte y compris sur le prix de vente.



Aux fins de la détermination du revenu brut, chaque vente à crédit, peu importe que le prix en soit payable par versements échelonnés ou autrement, est traitée comme une vente dont l'intégralité du prix est reçue au moment où la vente est réalisée, peu importe le moment où le paiement intégral ou un paiement partiel sera reçu.

Le revenu brut ne comprend pas ce qui suit :

- (i) toutes les sommes que le locataire est tenu de percevoir en vertu de toute loi fiscale applicable aux ventes au détail. Si la taxe directe sur les ventes au détail est incluse dans le prix de vente, le calcul du « revenu brut » se fonde sur le montant net des ventes après déduction de la taxe directe sur les ventes au détail;
- (ii) les gratifications, frais de service ou autres recettes semblables perçus à titre de paiement et payés à des employés;
- (iii) l'échange de biens et de marchandises entre différents établissements du locataire, le cas échéant, lorsque pareil échange de biens et de marchandises est fait de bonne foi et aux seules fins de la commodité d'exploitation de l'entreprise du locataire, et non dans le but de parfaire une vente qui a été réalisée sur le terrain ou à partir de celui-ci ni de priver Sa Majesté du bénéfice d'une vente qui, autrement, aurait été réalisée sur le terrain ou à partir de celui-ci;
- (iv) le montant des retours à des fournisseurs ou des fabricants correspondant au montant de la marchandise vendue lorsque tout ou partie de cette marchandise est retourné par son acquéreur et accepté par son vendeur et qu'un remboursement ou un crédit est accordé à l'acquéreur;
- (v) le produit de toute police d'assurance payé au locataire en raison ou à cause de l'usage ou de l'occupation du terrain;
- (vi) tout montant reçu ou crédit obtenu par le locataire en règlement d'une réclamation au titre d'une perte, de dommages ou d'un préjudice, à l'exception de tout montant reçu ou crédit obtenu à titre d'indemnisation d'une perte de revenu;
- (vii) tout montant reçu ou crédit obtenu à la suite de la vente de biens mobiliers et d'accessoires fixes après qu'ils ont été utilisés dans le cadre de l'exploitation de l'entreprise du locataire sur le terrain;
- (viii) tout montant reçu ou crédit obtenu à la suite de la vente d'immobilisations de l'entreprise du locataire sur le terrain;
- (ix) tout montant reçu d'investisseurs aux fins de la capitalisation de l'entreprise du locataire, que pareil investissement soit réalisé sous la forme d'un apport de capitaux ou d'une dette ou d'une combinaison d'apport de capitaux et de dette;
- (x) tout montant reçu ou crédit obtenu à la suite de la vente des comptes clients du locataire;
- (xi) tout intérêt ou revenu semblable que le locataire perçoit sur ses fonds ou crédits déposés auprès de toute banque à charte ou société de fiducie ou tout autre établissement semblable ou



autrement prêtés à un tel établissement et tout dividende ou autre rendement que le locataire perçoit sur ses fonds investis;

- (xii) toute subvention reçue de toute fondation ou autre institution ou association ou de tout organisme ou agence gouvernemental fédéral, provincial ou municipal; et
- (xiii) les billets ou laissez-passer de courtoisie émis pour satisfaire à des exigences opérationnelles sur le terrain et les chambres, repas, billets, laissez-passer et services de courtoisie obtenus à des fins promotionnelles ou à d'autres fins semblables.

La définition qui précède du « revenu brut » n'a aucune incidence sur la clause du présent bail relativement aux restrictions applicables à l'usage permis du terrain ni ne déroge à cette clause.

- g) « bail » Le présent bail.
 - h) « fin de l'exercice du locataire » Le {jour de l'exercice financier du locataire} jour de {mois de l'exercice financier du locataire} de chaque année au cours de la durée du bail.
 - i) « Ministre » s'entend du ministre de l'Environnement ou tout autre ministre désigné par le gouverneur en conseil à titre de ministre aux termes de la *Loi sur l'Agence Parcs Canada*, ou toute personne autorisée à agir en son nom.
 - j) « Parc » Le {parc/site/canal}, dans la {province/territoire} de {nom}.
 - k) « Agence Parcs Canada » L'Agence Parcs Canada, une personne morale constituée en vertu de l'article 3 de la *Loi sur les Parcs nationaux du Canada*, L.C. 1998, ch. 31.
 - l) « titulaire de sûreté » Le titulaire d'une hypothèque ou autre sûreté grevant l'intérêt du locataire dans le présent bail de temps à autre.
 - m) « structures » Les bâtiments, édifices, structures, accessoires fixes et améliorations existant sur ou sous le terrain de temps à autre.
 - n) « directeur » Le directeur du Parc ou toute personne autorisée à agir en son nom.
- 1.02 Toute mention dans le présent bail d'une loi, d'un règlement, d'une déclaration, d'une directive, d'une politique, d'une approbation, d'une exigence, d'une norme ou d'un décret s'entend d'une loi, d'un règlement, d'une déclaration, d'une directive, d'une politique, d'une approbation, d'une exigence, d'une norme ou d'un décret actuellement en vigueur, tel que modifié, révisé, consolidé ou remplacé de temps à autre, le cas échéant.

ARTICLE 2.00 LOYER

2.01 **LE LOCATAIRE CONVIENT DE PAYER** à Sa Majesté, annuellement et tous les ans, au bureau du directeur, un loyer foncier annuel d'un montant correspondant au montant le plus élevé entre ce qui suit :



{rev net PGR }% des recettes brutes annuelles et un loyer de base de {loyer de base écrit} dollars ({chiffre loyer de base} \$) (« loyer de base »), le tout ci-après appelé « loyer du terrain », à compter du {jour} jour de {mois}{année}.

Option de loyer annuel

Quel que soit le montant le plus élevé, le locataire doit payer le loyer de base annuellement au bureau du directeur le ou avant le premier jour du mois de {mois} de chaque année de la durée du bail. À la date de signature du présent bail, le locataire doit payer le loyer de base calculé au prorata en fonction de la date du premier versement. Chaque année, dans les 90 jours suivant la fin de l'exercice du locataire, ce dernier doit payer tout solde dû sur le loyer du terrain et accompagner son règlement de ses états financiers indiquant ses recettes annuelles brutes pour l'exercice en question.

Option de loyer biannuel

Quel que soit le montant le plus élevé, le locataire doit payer le loyer de base annuellement au bureau du directeur le ou avant le premier jour du mois de {mois} et {mois} de chaque année de la durée du bail. À la date de signature du présent bail, le locataire doit payer le loyer de base calculé au prorata en fonction de la date du premier versement. Chaque année, dans les 90 jours suivant la fin de l'exercice du locataire, ce dernier doit payer tout solde dû sur le loyer du terrain et accompagner son règlement de ses états financiers indiquant ses recettes annuelles brutes pour l'exercice en question.

Option de loyer trimestriel

Quel que soit le montant le plus élevé, le locataire doit payer le loyer de base en quatre versements égaux au bureau du directeur le ou avant le premier jour des mois suivants : {mois}, {mois}, {mois} et {mois} de chaque année de la durée du bail. À la date de signature du présent bail, le locataire doit payer le loyer de base calculé au prorata en fonction de la date du premier versement. Chaque année, dans les 90 jours suivant la fin de l'exercice du locataire, ce dernier doit payer tout solde dû sur le loyer du terrain et accompagner son règlement de ses états financiers indiquant ses recettes annuelles brutes pour l'exercice en question.

Option de loyer mensuel

Quel que soit le montant le plus élevé, le locataire doit payer le loyer de base annuellement au bureau du directeur le ou avant le premier jour de chaque mois de chaque année de la durée du bail. À la date de signature du présent bail, le locataire doit payer le loyer de base calculé au prorata en fonction de la date du premier versement. Chaque année, dans les 90 jours suivant la fin de l'exercice du locataire, ce dernier doit payer tout solde dû sur le loyer du terrain et accompagner son règlement de ses états financiers indiquant ses recettes annuelles brutes pour l'exercice en question.

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 3.00 USAGE DU TERRAIN

- 3.01 a) Le locataire reconnaît et convient que le présent bail lui est concédé à la condition que le terrain et les installations connexes soient utilisés uniquement pour le maintien et l'exploitation de {usage du terrain} et en conformité avec les plans et lignes directrices applicables du Parc;
- b) Le locataire doit obtenir l'ensemble des permis, licences et autorisations requis par les lois règlements en vigueur.
- c) Le locataire ainsi que toutes les conditions du présent bail doivent se conformer à toutes les autres lois et tous les autres règlements en vigueur.

S'il y a un calendrier d'exploitation, gardez l'alinéa 3.01 (d), sinon supprimez-le.

- d) Le locataire accepte de se conformer à toutes les dispositions du calendrier « {calendrier d'exploitation} » intitulé « Exigences opérationnelles » annexé aux présentes et en faisant partie.



- 3.02 Le locataire convient que, s'il envisage d'ériger sur le terrain une structure dont une partie sera située sur des terrains adjacents que le locataire détient en vertu d'une autre convention de bail, à la demande écrite du ministre, il abandonnera les baux touchés, qui seront remplacés par un bail des terrains consolidés. La forme et la teneur du bail de remplacement seront déterminées à la discrétion exclusive du ministre.
- 3.03 Le locataire ne crée, ni ne permet, ni ne tolère aucun acte ni aucune chose sur le terrain qui constitue une nuisance.
- 3.04 Le locataire ne cause ni ne permet la commission d'aucune dégradation sur ou dans le terrain.
- 3.05 Le locataire doit ouvrir son commerce entièrement équipé, approvisionné et doté en personnel le {jour date début}, {mois date début} {année date début} et, par la suite, exercer de façon continue, active et diligente, sur l'ensemble du terrain pendant toute la durée du bail, les activités du commerce décrit à l'alinéa 3.01 a), à la satisfaction du directeur.

Si la ou les structures ont reçu une désignation du BEÉFP, ont été évaluées en tant que ressource culturelle ou sont susceptibles de devenir une ressource culturelle, utilisez l'article 3.06, sinon supprimez-le.

- 3.06 Le locataire convient qu'il ne fera pas de travaux de maintenance ni ne fera ou ne permettra d'ajouts ou de modifications aux structures, ou qu'il n'utilisera pas ni ne permettra d'utiliser les structures sans consulter Parcs Canada pour déterminer si l'intervention doit être assujettie à une analyse d'impact sur les ressources culturelles (AIRC) ou à un examen d'intervention de la part du BEÉFP, et ce, afin de déterminer les incidences potentielles sur les éléments caractéristiques ou sur la valeur patrimoniale des structures.

ARTICLE 4.00 ACCEPTATION, RÉSERVES ET EXCEPTIONS

- 4.01 Le locataire convient de ce qui suit :
- a) il a inspecté ou fait inspecter en son nom les terres, y compris les structures qui s'y trouvent;
 - b) il a conclu le présent bail sur la foi de cette inspection et non sur la foi d'aucune déclaration verbale, écrite ou implicite faite par quiconque;
 - c) il accepte le terrain « tel quel », dans l'état dans lequel il se trouve à la date du présent bail, malgré l'existence de tout contaminant, connu ou inconnu, sur, dans ou sous le terrain;
 - d) il a vérifié toutes les choses et toutes les conditions ayant une incidence sur le terrain et sur toute structure, y compris leur état environnemental;
 - e) l'usage du terrain sera compatible avec l'état environnemental du terrain; et
 - f) ni Sa Majesté ni aucun de ses dirigeants, préposés, mandataires ou entrepreneurs n'ont fait aucune déclaration ni donné aucune garantie ou incitation à laquelle le locataire s'est fié relativement à l'état du terrain.
- 4.02 a) En plus de tout droit en *common law* ou en *equity* ou de tout droit contractuel dont Sa Majesté pourrait être titulaire, Sa Majesté se réserve



par les présentes ainsi qu'à ses dirigeants, préposés, mandataires, entrepreneurs et franchisés le droit d'entrer sur le terrain à tout moment raisonnable avec des véhicules, de l'équipement et des matériaux selon ce qui est nécessaire pour installer tout service public ou tous travaux publics comme l'eau, le gaz, l'électricité ou l'énergie, le téléphone et les égouts et, en tout temps, pour réparer ou entretenir ces services ou travaux publics sur, sous ou à travers le terrain, et ce, sans verser aucune indemnité au locataire;

- b) Sa Majesté remettra les terres perturbées par l'entrée visée à l'alinéa 4.02 a) dans un état aussi proche que possible de celui dans lequel elles se trouvaient immédiatement avant l'entrée; et
- c) le locataire n'acquiert aucun intérêt dans les réseaux de services publics qui existent à la date du présent bail ou qui pourraient être installés sur, sous ou à travers le terrain.

4.03 Il est entendu que le domaine à bail concédé dans le terrain ne comprend pas les mines ni les minerais ni aucun droit en *common law* ou droit en *equity* d'exploiter aucune ressource sur ou sous le terrain.

4.04 Si des preuves de ressources archéologiques sont relevées au cours de toute activité, quelle qu'elle soit sur le terrain, le locataire en avise sans délai le directeur, et il attend ses instructions écrites avant de réaliser l'activité sur le terrain.

4.05 Le locataire reconnaît et convient que toutes les ressources archéologiques dans, sur ou sous le terrain sont la propriété de Sa Majesté.

ARTICLE 5.00 TAXES ET AUTRES DROITS

5.01 Le locataire convient de payer, en plus du loyer foncier annuel, toutes les taxes et tous les taux, droits, cotisations, impôts, frais et autres impositions quels qu'ils soient imputés au terrain ou au locataire ou à l'occupant du terrain, ou exigibles de l'une ou l'autre.

ARTICLE 6.00 PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

6.01 Le locataire convient que toutes les activités réalisées sur le terrain seront réalisées en conformité avec le droit environnemental applicable et en conformité avec les pratiques environnementales généralement admises par le ministre en l'absence de droit environnemental applicable.

6.02 Le locataire convient de ce qui suit :

[Si vous annexe une étude d'impact particulière, utilisez l'alinéa 6.02 a\) qui suit, sinon supprimez cet alinéa 6.02 a\) et gardez les alinéas 6.02 b\) et c\).](#)

- a) il s'engage à mettre en œuvre toutes les spécifications, mesures d'atténuation et mesures de protection de l'environnement édictées au terme de l'analyse des incidences environnementales conformément au droit de l'environnement applicable et aux politiques, directrices et procédures admises par le ministre, et il s'engage à s'y conformer. Lesdites spécifications, mesures d'atténuation et mesures de protection de



l'environnement datées du {jour} jour de {mois} {année} et jointes aux présentes à l'annexe « {annexe} » deviendront des clauses faisant partie intégrante du présent bail;

Si vous utilisez une étude d'impact particulière avec examen préalable par catégorie, utilisez l'alinéa 6.02 a) qui suit, sinon supprimez cet alinéa 6.02 a) et gardez les alinéas 6.02 b) et c).

- a) il doit mettre en œuvre et respecter les spécifications, les mesures d'atténuation et les mesures de protection de l'environnement du {remplacer nom IA} {mois} {année}, et que ces spécifications, mesures d'atténuation et mesures de protection de l'environnement constituent des engagements qui font partie intégrante du présent bail;

Si votre personne-ressource de l'étude d'impact décide qu'il n'est pas nécessaire de faire une étude d'impact avant de délivrer le bail, renumérotez et modifiez la référence, qui passe alors d'alinéa 6.02 b) à article 6.02 a).

- b) toutes les analyses nécessaires d'incidences environnementales relativement à ses ouvrages et ses activités sur le terrain seront réalisées en conformité avec le droit environnemental applicable; et
- c) il s'engage à mettre en œuvre toutes les spécifications, mesures d'atténuation et mesures de protection de l'environnement édictées au terme de toute analyse d'incidences environnementales visées à l'alinéa 6.02 b), et à se conformer à toutes ces spécifications et mesures, qui deviendront des clauses faisant partie intégrante du présent bail.

6.03 Le locataire convient de veiller à ce qu'aucun contaminant ne soit utilisé, émis, déversé, entreposé ni éliminé autrement qu'en stricte conformité avec le droit environnemental applicable, ou en conformité avec les pratiques environnementales admises par le ministre en l'absence de droit environnemental applicable. Le locataire s'engage à mettre en œuvre toute spécification, mesure d'atténuation ou mesure de protection de l'environnement prescrite par le ministre relativement à l'utilisation, l'émission, le déversement, l'entreposage ou l'élimination de tout contaminant et à se conformer à toutes ces spécifications et mesures. Toutes ces spécifications, mesures d'atténuation et mesures de protection environnementale deviendront des clauses faisant partie intégrante du présent bail.

6.04 Le locataire convient qu'il fournira, à ses frais, une évaluation de l'état environnemental à la demande du directeur.

6.05 Le locataire convient d'aviser par écrit le ministre de toute incidence néfaste réelle ou anticipée sur l'environnement attribuable à l'usage du terrain sans délai, dès que le locataire la découvre.

6.06 Si le ministre estime, en tout temps, que des mesures correctrices s'imposent, le locataire convient par les présentes de prendre sans délai des mesures correctrices en ayant recours à des technologies, des concepts ou des travaux de réparation idoines que le ministre juge acceptables et d'assumer les coûts de ces mesures correctrices. En outre, le locataire convient que toute mesure correctrice semblable sera prise en conformité avec le droit environnemental applicable, et en conformité avec les pratiques environnementales admises par



le ministre en l'absence de droit environnemental applicable, et d'une manière qui réduit au minimum toute incidence sur le terrain et ailleurs.

- 6.07 Le locataire convient que, si lui-même ne prend pas les mesures d'atténuation exigées par le ministre conformément aux articles 6.02 et 6.03, ou s'il n'entreprend pas et n'exécute pas avec diligence les mesures correctives exigées à l'article 6.06, le ministre peut, sur avis écrit transmis au locataire, mettre en œuvre les spécifications, les mesures d'atténuation ou les mesures correctives exigées et en imputer les coûts au locataire, des coûts qui constitueront une dette envers Sa Majesté et qui seront payables sur demande.

ARTICLE 7.00 OBLIGATION D'ENTRETIEN ET DROIT D'INSPECTION

- 7.01 Le locataire convient de ce qui suit :
- (a) il entretient ou fait entretenir le terrain et toute structure s'y trouvant en bon état d'entretien et de réparation. Si le locataire omet d'entreprendre et de parachever avec diligence pareils travaux de réparation ou de rectification dans les trente (30) jours suivant la réception d'un avis écrit du directeur, le directeur pourra entrer sur le terrain et dans toute structure s'y trouvant, effectuer lesdits travaux de réparation ou de rectification et en imputer les coûts au locataire, y compris des frais d'administration raisonnables, et ces coûts constitueront une créance de Sa Majesté payable sur demande; et
 - (b) le directeur ou ses mandataires peuvent entrer sur le terrain et dans toute structure s'y trouvant et les inspecter à tout moment raisonnable afin d'en examiner et d'en vérifier l'état ou l'état de réparation ou de s'assurer que les dispositions du présent bail sont respectées.

[S'il y a déjà des structures sur le terrain, utilisez l'article 8.00 qui suit, sinon supprimez-le.](#)

ARTICLE 8.00 PRÉSENTATION DE PLANS ET DEVIS

- 8.01
- a) Le locataire soumet à l'approbation du directeur des plans et devis relativement à toute construction sur le terrain ou à tout ajout au terrain ou altération du terrain, y compris en ce qui touche toute structure s'y trouvant.
 - b) Les plans et devis précisés à l'article 8.01 a) doivent être notamment conformes au mécanisme actuel d'évaluation des projets, aux plans de gestion du Parc, aux plans communautaires, aux lignes directrices, aux approbations, aux exigences, aux normes, aux décrets, aux directives, aux politiques et aux règlements de zonage et autres qui sont applicables au terrain.
 - c) Si le directeur approuve les plans et devis visés à l'alinéa 8.01 a), le locataire obtient tous les permis, licences et approbations nécessaires et paracheve, dans l'année (1 an) suivant la délivrance de tous les permis, licences et approbations nécessaires ou dans le délai plus long que le directeur estime justifié, le cas échéant, lesdits constructions, ajouts et altérations au terrain et à ses structures, y compris toute rectification de travaux non acceptables.
- 8.02 Dans le contexte des constructions, ajouts ou altérations au terrain et à ses structures visés à l'article 8.01, le locataire doit obtenir, à la demande du directeur, un cautionnement d'exécution et un cautionnement de paiement de la



main-d'œuvre et des matériaux ou autre forme de sûreté, en la forme et aux montants que détermine le directeur. Ces sûretés demeurent entièrement en vigueur pendant la période raisonnable que le directeur estime justifiée.

S'il s'agit d'un nouveau terrain sans structures, utilisez l'article 8.00 qui suit, sinon supprimez-le.

ARTICLE 8.00 PRÉSENTATION DE PLANS ET DEVIS

- 8.01 a) Le locataire doit soumettre ce qui suit à des fins d'approbation par le directeur :
- (i) les plans et les devis des structures que le locataire propose d'ériger sur le terrain;
 - (ii) un plan du terrain sur lequel est indiqué l'emplacement proposé des structures dont il est question au sous-alinéa 8.01 a)(i); et
 - (iii) un plan du terrain sur lequel est indiqué l'emplacement proposé des installations de stationnement, des routes et de l'aménagement paysager;

le tout dans une forme convenant au directeur, et ce, au plus tard le {jour} jour de {mois} {année}.

- b) Les plans et devis précisés à l'alinéa 8.01 a) doivent être notamment conformes au mécanisme actuel d'évaluation des projets, aux plans de gestion du Parc, aux plans communautaires, aux lignes directrices, aux approbations, aux exigences, aux normes, aux décrets, aux directives, aux politiques et aux règlements de zonage et autres qui sont applicables au terrain.
- c) Si le directeur approuve les plans et devis visés à l'alinéa 8.01 a), le locataire obtient tous les permis, licences et approbations nécessaires et paracheve, dans l'année (1 an) suivant la délivrance de tous les permis, licences et approbations nécessaires ou dans le délai plus long que le directeur estime justifié, le cas échéant, lesdits constructions, ajouts et altérations aux structures, aux installations de stationnement, aux routes et à l'aménagement paysager proposés, y compris toute rectification de travaux non acceptables.
- 8.02 Si le locataire propose des constructions, des ajouts ou des altérations au terrain et à ses structures ou propose de construire de nouvelles structures sur le terrain, le locataire doit alors présenter sa proposition, ses plans et ses devis de constructions, d'ajouts et d'altérations au directeur à des fins d'approbation en conformité avec le processus d'examen actuel relatif aux aménagements dans le Parc. Advenant que la proposition, les plans et les devis soient approuvés par le directeur, lesdits constructions, ajouts et altérations devront être parachevés dans une période raisonnable, telle que permise par le directeur, et le locataire doit faire en sorte que les constructions, ajouts et altérations soient en bon état d'entretien et de réparation.
- 8.03 Dans le contexte des constructions, ajouts ou altérations au terrain et à ses structures visés aux articles 8.01 et 8.02, le locataire doit obtenir, à la demande du directeur, un cautionnement d'exécution et un cautionnement de paiement de la main-d'œuvre et des matériaux ou autre forme de sûreté, en la forme et



aux montants que détermine le directeur. Ces sûretés demeurent entièrement en vigueur pendant la période raisonnable que le directeur estime justifiée.

ARTICLE 9.00 DESTRUCTION ET RECONSTRUCTION

9.01 Si une structure située sur le terrain est détruite par un incendie ou une catastrophe naturelle ou autre calamité ou est démolie ou cesse de pouvoir être utilisée aux fins permises aux termes du présent bail à la suite de tout autre événement, alors, sous réserve de l'article 9.02 :

- a) dans les soixante (60) jours suivant la survenance de tout événement semblable, le locataire fait savoir par écrit au directeur s'il compte reconstruire, remplacer ou remettre en état toute structure semblable;
 - (ii) si le locataire compte reconstruire, remplacer ou remettre en état toute structure semblable, il présente au directeur, à la demande de ce dernier, dans l'année (1 an) suivant l'avis écrit visé au sous-alinéa 9.01 a)(i), des plans et devis relatifs à ces travaux et obtient tous les permis, licences et approbations nécessaires en conformité avec les dispositions de l'article 8.00;
 - (iii) en ce qui concerne toute reconstruction en vertu de l'alinéa 9.01 a)(ii), le locataire doit se conformer aux conditions de l'alinéa 8.00; et
- b) dans l'année (1 an) suivant la date de délivrance de tous les permis, licences et approbations nécessaires pour reconstruire, remplacer ou remettre en état toute structure semblable ou dans le délai plus long que le directeur peut accorder, le locataire parachève la construction de toute structure semblable, y compris la rectification de tous travaux non acceptables.

9.02 Si le locataire n'a pas donné d'avis conformément au sous-alinéa 9.01 a)(i) de son intention de reconstruire, remplacer ou remettre en état toute structure semblable détruite, démolie ou rendue inhabitable ou inutilisable, ou s'il a indiqué qu'elle n'a pas l'intention de reconstruire, remplacer ou remettre en état toute structure semblable, le ministre peut résilier le présent bail. En pareil cas, le locataire remet le terrain, sans délai à la demande du directeur, en bon état d'entretien et de réparation à la satisfaction du directeur et enlève toute structure endommagée et tout débris du terrain. Si le locataire omet de procéder au nettoyage et à la remise en état du terrain à la satisfaction du directeur, le directeur pourra y procéder aux frais du locataire, y compris des frais d'administration raisonnables, et ces frais constitueront une créance de Sa Majesté payable sur demande. Le directeur permet au locataire l'accès au terrain aux fins de l'exécution de ses obligations stipulées au présent article.

ARTICLE 10.00 ALIÉNATION

10.01 Le locataire convient de s'abstenir :

- a) de céder, grever, hypothéquer, sous-louer ou aliéner autrement tout ou partie de l'intérêt à bail;



- b) de concéder une licence d'occupation, de se défaire ou de partager la possession de tout ou partie du terrain; ou
- c) d'enregistrer un plan de condominium ou de copropriété touchant l'intérêt à bail,

sauf avec le consentement écrit préalable du ministre. Tout acte visé aux alinéas 10.01 a) à (c) posé par le locataire sans pareil consentement préalable est nul.

- 10.02 Le locataire reconnaît et convient que, sans restreindre l'autorité du ministre de refuser de consentir à toute aliénation du terrain, le ministre peut refuser ledit consentement si le terrain n'était pas aménagé avant la concession du présent bail et si le ministre est d'avis que le locataire ne s'est pas acquitté de toute obligation contractuelle ou réglementaire d'aménager le terrain.
- 10.03 Si le locataire demande au ministre de consentir à une subdivision du terrain, le locataire convient que le présent bail devra être abandonné à titre de condition suspensive de pareil consentement. Tout bail de remplacement concédé par Sa Majesté le sera aux conditions que le ministre jugera acceptables.
- 10.04 (a) (i) Le locataire ne doit pas permettre que les terres, y compris les structures qui s'y trouvent, soient utilisées dans le cadre d'un plan de multipropriété ou de propriété partagée.
- (ii) Un plan de multipropriété ou de propriété partagée désigne un plan, une entente, un permis, un article, un règlement, une participation ou un document similaire par lequel une personne participant au plan, à l'entente, au permis, à l'article, au règlement, à la participation ou à un document similaire acquiert le droit d'utiliser ou d'occuper les terres, y compris les structures qui s'y trouvent, pour des périodes spécifiques ou déterminables qui se répètent au moins une fois par an, sans toutefois acquérir un droit de propriété sur les terres. La multipropriété ou la propriété partagée ne comprend pas les réservations d'hôtel ou de motel payées à l'avance, à condition qu'elles ne puissent pas être vendues ou échangées par l'acheteur ou l'invité, qu'elles soient payées en totalité et qu'elles ne fassent pas l'objet d'une hypothèque ou d'une garantie financière similaire impliquant le locataire.
- (b) Sur demande écrite du directeur et dans les délais fixés par celui-ci, le locataire doit communiquer au directeur, à sa satisfaction, tous les renseignements qui lui permettront de déterminer si le présent l'alinéa 10.04 est respecté.
- 10.05 Le transfert ou l'émission d'actions d'une société locataire qui aurait pour effet de transférer le contrôle effectif de la personne morale locataire, ou tout autre changement dans la structure de la société locataire qui aurait le même résultat, est réputé être une cession visée à l'article 10.01 et est réputé constituer une violation de l'article 10.01 à moins que le ministre y consente préalablement par écrit.



Dans le cas d'une société locataire dont les actions sont cotées en bourse, le consentement du ministre doit être obtenu sans délai dès que la société locataire est avisée par écrit qu'une opération relative à des actions a été ou sera réalisée et qui a eu ou qui aura pour effet de modifier le contrôle de la société locataire. La société locataire communique au ministre tout renseignement ou documentation supplémentaire que le ministre peut exiger aux fins de décider s'il consentira à la cession réputée.

- 10.06 Le locataire fournit au directeur, dans les trente (30) jours suivant la date de leur émission, un original, un double original ou une copie certifiée conforme des documents suivants relatifs au locataire ou au terrain :
- a) le certificat de décès ou la déclaration de l'entrepreneur de pompes funèbres dans le cas d'un colocataire décédé;
 - b) les lettres d'homologation ou les lettres d'administration; la preuve d'un changement de nom;
 - c) la preuve d'une fusion ou d'une dissolution dans le cas d'une société locataire;
 - d) les oppositions visant le terrain;
 - e) toute ordonnance judiciaire visant le terrain, y compris les ordonnances de vente et de forclusion et celles prononcées en vertu des lois sur les biens matrimoniaux; et
 - f) une mainlevée d'hypothèque ou une mainlevée de toute autre charge grevant le terrain.
- 10.07 Si le ministre consent par écrit à un sous-bail, à une licence ou à un accord de concession conformément à l'article 10.01, le revenu brut du sous-locataire, du licencié ou du concessionnaire dans le cadre de cet instrument, aux fins du calcul du loyer exigible en vertu de celui-ci, est réputé être le revenu brut du locataire, et le revenu brut du sous-locataire, du licencié ou du concessionnaire est inclus dans les registres que le locataire doit tenir et dans les états financiers qui doivent être fournis au directeur en vertu de l'article 18.00.

[S'il y a des documents concurrents, ajoutez l'article 10.07, sinon supprimez-le.](#)

- 10.08 Le locataire ne doit pas céder, grever, hypothéquer, sous-louer ou aliéner autrement tout ou partie de l'intérêt à bail sans concurrentement céder, grever, hypothéquer, sous-louer ou aliéner autrement le {nom des documents concurrents} en date du {jour} jour de {mois} {année}. Tout acte consistant à céder, grever, hypothéquer, sous-louer ou aliéner autrement le terrain sans le consentement préalable du ministre est nul.

ARTICLE 11.00 RESPONSABILITÉ ET INDEMNISATION

- 11.01 Le locataire n'aura aucune réclamation contre Sa Majesté ni aucun de ses préposés ou mandataires ni de ceux dont Sa Majesté est responsable en droit au titre de dommages ou d'un préjudice de quelque nature causés au terrain ou à une personne ou un bien s'y trouvant, sauf en cas de négligence de la part de Sa Majesté ou de l'un quelconque de ses préposés ou mandataires ou de ceux dont Sa Majesté est responsable en droit.



11.02 Le locataire garantit en tout temps Sa Majesté ainsi que ses préposés et mandataires et tous ceux dont Sa Majesté est responsable en droit contre tous les réclamations, demandes, pertes, coûts, dommages, actions, poursuites ou procédures formulés, réclamés ou exercés, selon le cas, par quiconque et de quelque manière en rapport avec :

- a) l'usage du terrain par le locataire ou l'usage du terrain par tous ceux dont le locataire est responsable en droit;
- b) l'existence de tout contaminant dans, sur ou sous le terrain par suite de l'usage du terrain par le locataire ou par suite de l'usage du terrain par tous ceux dont le locataire est responsable en droit;
- c) l'existence de tout contaminant dans, sur ou sous d'autres terrains qui a migré par suite de l'usage du terrain par le locataire ou par suite de l'usage du terrain par tous ceux dont le locataire est responsable en droit;
- d) la remédiation à la présence de tout contaminant visé aux alinéas 11.02 b) ou (c);
- e) toute mesure prise ou chose faite ou maintenue en vertu des présentes ou toute forme d'exercice de droits ou d'exécution d'obligations découlant des présentes.

À l'expiration de ce bail, si les structures sont enlevées, utilisez alors les articles 12, 13 et 14, sinon supprimez-les.

ARTICLE 12.00 ASSURANCE

12.01 Le locataire convient de ce qui suit pendant la durée du présent bail :

- a) le locataire obtient et maintient en vigueur, entièrement à ses frais, une police d'assurance responsabilité civile générale stipulant des montants et des conditions conformes aux exigences d'un exploitant prudent. Cette police d'assurance désigne Sa Majesté comme assurée additionnelle et prévoit une couverture des lésions corporelles causées à quiconque, y compris le décès de quiconque, ainsi que de la perte ou de l'endommagement de tout bien, dans la mesure où la responsabilité à ces égards est liée à l'usage du terrain par le locataire. En outre, le locataire augmente le montant de cette assurance et obtient toute couverture additionnelle selon ce que le directeur peut exiger de temps à autre, sur le fondement des plafonds et des couvertures les plus courants pour le type d'usage du terrain qui est visé à l'alinéa 3.01 a);
- b) l'assurance dont il est question à l'alinéa 12.01 a) :
 - (i) doivent être proposées par une ou plusieurs compagnies d'assurance jugées satisfaisantes par le directeur et doivent prévoir qu'un préavis écrit d'au moins trente (30) jours sera donné par ladite ou lesdites compagnies au locataire et à Sa Majesté en cas d'annulation ou de modification du contrat d'assurance;
 - (ii) doit contenir une renonciation à tout droit de subrogation que les assureurs du locataire pourraient avoir contre Sa Majesté et contre ceux dont Sa Majesté est responsable en droit, sauf en cas de négligence de Sa Majesté, de ses fonctionnaires et agents et de tous ceux dont Sa Majesté est responsable en droit; et
 - (iii) comporte une clause de responsabilité réciproque, c'est-à-dire que la police d'assurance prévoit l'indemnisation de chaque assuré



nommé et de chaque assuré additionnel de la même manière que si des polices distinctes avaient été délivrées relativement à toute action intentée contre un ou plusieurs assurés par un ou plusieurs assurés;

- c) stipule qu'à la date anniversaire au cours de chaque année pendant la durée du présent bail, des certificats d'assurance ou des affidavits de la société d'assurance ou des sociétés d'assurance seront remis au directeur confirmant que les polices d'assurance visées aux présentes sont pleinement en vigueur; et
- d) le locataire ne fait rien ni n'omet de rien faire ni ne permet que soit fait ou omis quoi que ce soit qui compromettrait ou invaliderait les assurances visées aux présentes.

ARTICLE 13.00 ENLÈVEMENT DES AMÉLIORATIONS

13.01 À l'expiration ou à la résiliation du présent bail, le locataire disjoint et enlève toutes les structures du terrain. Si le locataire omet d'enlever toutes les structures dans les trente (30) jours suivant l'expiration ou la résiliation du présent bail, le directeur pourra enlever les structures et en imputer les coûts, y compris des frais d'administration raisonnables, au locataire, et ces coûts constitueront une créance de Sa Majesté payable sur demande.

13.02 Après l'enlèvement de toutes les structures conformément au présent article, le locataire doit remettre les terres en état conformément aux instructions du directeur et à la satisfaction de ce dernier. Si le locataire ne se conforme pas au présent article, le directeur peut remettre en état le terrain et en imputer les coûts au locataire; lesdits coûts, y compris des frais administratifs raisonnables, constituant une dette envers Sa Majesté et étant payables à celle-ci sur demande.

ARTICLE 14.00 ÉTAT DU TERRAIN À L'EXPIRATION OU À LA RÉSILIATION DU PRÉSENT BAIL

14.01 Le locataire convient qu'à l'expiration ou à la résiliation du présent bail, le locataire :

- a) réalisera une évaluation de l'état environnemental du terrain, conformément aux exigences du droit environnemental applicable;
- b) enlèvera toutes les structures du terrain;
- c) nettoiera le terrain en cas de présence de tout contaminant, et ce, en conformité avec le droit environnemental applicable et en conformité avec les pratiques environnementales généralement admises par le ministre en l'absence de droit environnemental applicable;
- d) nettoiera l'existence de tout contaminant dans, sur ou sous le terrain qui a migré du terrain par suite de l'usage du terrain par le locataire ou par suite de l'usage du terrain par tous ceux dont le locataire est responsable en droit, et ce, en conformité avec le droit environnemental applicable et en conformité avec les pratiques environnementales généralement admises par le ministre en l'absence de droit environnemental applicable;
- e) veillera à ce qu'aucun déchet ni débris ne soit laissé sur le terrain;



f) remettra le terrain en bon état d'entretien et de réparation,

le tout à la satisfaction du directeur.

14.02 Si le locataire omet de se conformer aux dispositions de l'article 14.01, le ministre peut, moyennant un avis écrit donné au locataire, parachever l'exécution des obligations du locataire et en imputer les coûts, y compris des frais d'administration raisonnables, au locataire, et ces coûts constitueront une créance de Sa Majesté payable sur demande.

À l'expiration de ce bail, si les structures sont dévolues à Sa Majesté, utilisez alors les articles 12, 13 et 14, sinon supprimez-les.

ARTICLE 12.00 ASSURANCE

12.01 Le locataire convient de ce qui suit pendant la durée du bail :

- a) le locataire obtient et maintient en vigueur, entièrement à ses frais, une police d'assurance responsabilité civile générale stipulant des montants et des conditions conformes aux exigences d'un exploitant prudent. Cette police d'assurance désigne Sa Majesté comme assurée additionnelle et prévoit une couverture des lésions corporelles causées à quiconque, y compris le décès de quiconque, ainsi que de la perte ou de l'endommagement de tout bien, dans la mesure où la responsabilité à ces égards est liée à l'usage du terrain par le locataire. En outre, le locataire augmente le montant de cette assurance et obtient toute couverture additionnelle selon ce que le directeur peut exiger de temps à autre, sur le fondement des plafonds et des couvertures les plus courants pour le type d'usage du terrain qui est visé à l'alinéa 3.01 a);
- b) le locataire obtient et maintient en vigueur, entièrement à ses frais, une police d'assurance-incendie prévoyant une couverture étendue et stipulant des montants et des conditions conformes aux exigences d'un exploitant prudent. Cette police d'assurance désigne Sa Majesté comme assurée additionnelle. En outre, le locataire augmente le montant de cette assurance et obtient toute couverture additionnelle selon ce que le directeur peut exiger de temps à autre;
- c) pendant la durée du présent bail, le locataire obtient et maintient en vigueur, entièrement à ses frais, s'il y a lieu, une police d'assurance contre le bris des machines et des chaudières – formule étendue générale de réparation et de remplacement, stipulant des plafonds pour chaque sinistre d'un montant au moins égal à la valeur de toutes les structures situées sur le terrain. Cette police d'assurance désigne Sa Majesté comme assurée additionnelle. En outre, le locataire augmente le montant de cette assurance et obtient toute couverture additionnelle selon ce que le directeur peut exiger de temps à autre;
- d) chacune des polices d'assurance visées aux alinéas 12.01 a), b) et c) :
 - (i) est délivrée par une ou plusieurs sociétés d'assurance convenant au directeur et stipule que cette ou ces sociétés d'assurance donneront au locataire et à Sa Majesté un préavis écrit de trente (30) jours en cas de résiliation ou de modification desdites polices d'assurance;
 - (ii) stipule une renonciation à tout droit de subrogation que les assureurs du locataire pourraient avoir contre Sa Majesté et contre



ceux dont Sa Majesté est responsable en droit sauf en cas de négligence de la part de Sa Majesté ou de l'un quelconque de ses préposés ou mandataires ou de ceux dont Sa Majesté est responsable en droit;

- (iii) comporte une clause de responsabilité réciproque, c'est-à-dire que la police d'assurance prévoit l'indemnisation de chaque assuré nommé et de chaque assuré additionnel de la même manière que si des polices distinctes avaient été délivrées relativement à toute action intentée contre un ou plusieurs assurés par un ou plusieurs autres assurés;
- (iv) protège le locataire, tout titulaire de sûreté lié au présent bail et Sa Majesté, à titre d'assurés additionnels, de toute perte ou tout dommage à toute propriété de Sa Majesté visée par le présent bail ainsi qu'à toute propriété du locataire susceptible de devenir la propriété de Sa Majesté d'après les dispositions du présent bail à son expiration ou sa résiliation. Ladite assurance stipule que tout produit payable en vertu de l'assurance est d'abord attribué aux titulaires de sûreté si les modalités du document de sûreté applicable l'exigent et ensuite, conjointement à Sa Majesté et au locataire;
- e) stipule qu'à la date anniversaire au cours de chaque année pendant la durée du présent bail, des certificats d'assurance ou des affidavits de la société d'assurance ou des sociétés d'assurance seront remis au directeur confirmant que les polices d'assurance visées aux présentes sont pleinement en vigueur; et
- f) le locataire ne fait rien ni n'omet de rien faire ni ne permet que soit fait ou omis quoi que ce soit qui compromettrait ou invaliderait les assurances visées aux présentes.

ARTICLE 13.00 DÉVOLUTION DES AMÉLIORATIONS

- 13.01 Toutes les structures apposées au terrain pendant la durée du présent bail, aux frais du locataire ou non, sont dévolues à Sa Majesté. Tous les articles considérés, selon la *common law*, comme des accessoires fixes d'exploitation ou des chatels peuvent être enlevés par le locataire dans les trente (30) jours suivant l'expiration ou la résiliation du présent bail, pourvu que le locataire répare immédiatement, à ses frais, tous dommages causés au terrain et à ses structures par les travaux visant à enlever lesdits accessoires fixes ou chatels. Les accessoires fixes d'exploitation ou les chatels qui ne sont pas enlevés dans les trente (30) jours suivant l'expiration ou la résiliation du présent bail sont alors dévolus à Sa Majesté et le locataire y renonce.
- 13.02 Après l'enlèvement de toutes les structures conformément au présent article, le locataire doit remettre les terres en état conformément aux instructions du directeur et à la satisfaction de ce dernier. Si le locataire ne se conforme pas au présent article, le directeur peut remettre en état le terrain et en imputer les coûts au locataire; lesdits coûts, y compris des frais administratifs raisonnables, constituant une dette envers Sa Majesté et étant payables à celle-ci sur demande.

ARTICLE 14.00 ÉTAT DU TERRAIN À L'EXPIRATION OU À LA RÉSILIATION DU PRÉSENT BAIL



14.01 Le locataire convient qu'à l'expiration ou à la résiliation du présent bail, le locataire, à ses propres frais :

- a) réalisera une évaluation de l'état environnemental du terrain, conformément aux exigences du droit environnemental applicable;
- b) laissera toutes les structures se trouvant sur le terrain en bon état d'entretien et de réparation, exception faite de l'usure normale;
- c) nettoiera le terrain en cas de présence de tout contaminant, et ce, en conformité avec le droit environnemental applicable et en conformité avec les pratiques environnementales généralement admises par le ministre en l'absence de droit environnemental applicable;
- d) nettoiera l'existence de tout contaminant dans, sur ou sous le terrain qui a migré du terrain par suite de l'usage du terrain par le locataire ou par suite de l'usage du terrain par tous ceux dont le locataire est responsable en droit, et ce, en conformité avec le droit environnemental applicable et en conformité avec les pratiques environnementales généralement admises par le ministre en l'absence de droit environnemental applicable;
- e) veillera à ce qu'aucun déchet ni débris ne soit laissé sur le terrain;
- f) remettra le terrain en bon état d'entretien et de réparation,

le tout à la satisfaction du directeur.

14.02 Si le locataire omet de se conformer aux dispositions de l'article 14.01, le ministre peut, moyennant un avis écrit donné au locataire, parachever l'exécution des obligations du locataire et en imputer les coûts, y compris des frais d'administration raisonnables, au locataire, et ces coûts constitueront une créance de Sa Majesté payable sur demande.

ARTICLE 15.00 DÉFAUT ET RÉSILIATION

15.01 Si, à un moment quelconque pendant la durée du présent bail :

- a) une partie quelconque du loyer foncier demeure impayée pendant plus de trente (30) jours après l'échéance, qu'elle ait fait ou non l'objet d'une demande formelle; ou
- b) le locataire omet de se conformer en permanence, régulièrement, dûment et en temps opportun aux dispositions du présent bail,

le ministre peut, au moyen d'un avis écrit, exiger que le locataire remédie tout manquement semblable dans le délai que le ministre estime justifié.

Si, en pareilles circonstances, le locataire omet de remédier ce manquement dans le délai prescrit, le ministre peut, au moyen d'un avis écrit, résilier le présent bail et, le jour précisé dans l'avis de résiliation, le présent bail sera résilié, et ce, que Sa Majesté soit rentrée ou non sur le terrain.

15.02 Malgré toute autre disposition du présent bail, si, à un moment quelconque au cours de la durée du présent bail, le locataire :



- a) fait une cession de biens au profit de ses créanciers en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*;
- b) est déclaré failli en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* et cette déclaration demeure en vigueur pendant au moins trente (30) jours et n'est pas suspendue;
- c) dépose une requête ou introduit une procédure en vertu de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, de la *Loi sur les arrangements des créanciers avec les compagnies* ou d'une loi semblable ayant des incidences sur les droits des créanciers en général;
- d) est visé par la nomination d'un séquestre ou d'un syndic qui n'est pas relevé de ses fonctions dans les soixante (60) jours suivant la date de sa nomination;
- e) abandonne le terrain ou manifeste une intention d'abandonner le terrain; ou
- f) tente de vendre ou d'aliéner autrement ou d'enlever ses biens et chatels de telle sorte qu'advenant cette vente, cette aliénation ou cet enlèvement, il ne resterait pas sur le terrain suffisamment de biens pouvant faire l'objet d'une saisie-gagerie pour payer trois (3) mois de loyer foncier,

le ministre pourra, à sa discrétion exclusive, et sans préavis au locataire, déclarer la fin de la durée du présent bail et que le présent bail est résilié, et dès lors, le présent bail sera résilié et les droits qui en découlent seront éteints, et ce, sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à aucune rentrée ni de poser aucun autre acte ni d'intenter aucune poursuite ou procédure judiciaire, étant entendu cependant que Sa Majesté aura le droit de recouvrer du locataire le loyer foncier alors dû.

15.03 Toute remédiation d'un défaut en vertu du présent bail par le titulaire d'une sûreté vaudra la remédiation du défaut par le locataire.

15.04 La résiliation du présent bail en vertu de l'une quelconque de ses dispositions ne préjudicie nullement au droit de Sa Majesté de recouvrer les arrérages de loyer foncier ni à sa faculté d'exercer quelque autre droit d'action au titre de quelque manquement antérieur à l'une quelconque des dispositions du présent bail, et les présents droits demeurent en vigueur malgré la résiliation du présent bail, que ce soit du fait des parties ou par l'effet de la loi.

[S'il y a des documents concurrents, ajoutez l'article 15.05, sinon supprimez-le.](#)

15.05 Tout manquement en vertu du présent bail par le locataire constitue un manquement de même nature et montant par le locataire conformément aux [{noms des documents concurrents}](#) conclus entre les parties le [{jours}](#) jour de [{mois}](#) [{années}](#), et tout manquement de la part du locataire conformément aux [{noms des documents concurrents}](#) constitue un manquement de même nature et montant par le locataire en vertu du présent bail. Dans une telle situation, le ministre peut signifier en avis de manquement au locataire.

ARTICLE 16.00 OCCUPATION APRÈS TERME

16.01 Si le locataire occupe le terrain après l'expiration de la durée stipulée aux présentes sans qu'intervienne aucune autre convention écrite, la tenance à bail ainsi créée sera une location au mois que le ministre pourra résilier en donnant



un préavis écrit d'un mois au locataire. En pareil cas, pendant cette tenance à bail, le locataire paiera un loyer foncier mensuel, que le ministre fixera, à la suite de l'expiration de la durée. La location après terme sera assujettie aux dispositions stipulées aux présentes dans la mesure où elles y sont applicables.

ARTICLE 17.00 LANGUES OFFICIELLES

17.01 Le locataire s'efforce de :

- a) fournir des services au public dans les deux langues officielles du Canada; et
- b) fournir des panneaux, des avis et des imprimés servant à l'information du public dans les deux langues officielles du Canada.

17.02 À la demande du directeur, le locataire obtient l'approbation du directeur avant d'installer ou de distribuer les affiches, les avis et le matériel imprimé dont il est question à l'alinéa 17.01 b).

ARTICLE 18.00 DOCUMENTS FINANCIERS

- 18.01 a) Pendant la durée du présent bail, le locataire tient des registres de caisse comportant un total cumulatif, scellés ou sous clé, à la satisfaction du directeur, et tient ou fait tenir en conformité avec des principes comptables généralement admis, des registres du revenu brut et des dépenses liées aux activités commerciales réalisées sur le terrain et, à partir de ces documents, le locataire présente au directeur, dans les {nombre de jours en lettres} ({nombre de jours en chiffres}) jours suivant la fin de l'exercice du locataire, des états financiers dressés à partir de ces documents et comprenant notamment un bilan, un état des revenus et dépenses et un état du revenu brut, le tout à la satisfaction du directeur.
- b) Chaque année pendant la durée du présent bail, le locataire communique les états financiers visés à l'alinéa 18.01 a) dressés par un comptable qualifié et autorisé à exercer sa profession dans ladite province ou ledit territoire de l'Ontario, et à la demande du directeur, un rapport de vérification est joint aux états financiers dressés par le comptable.
- c) Le locataire doit, pendant toute la durée du bail, utiliser des caisses enregistreuses contenant un total cumulatif, scellé ou verrouillé, à la satisfaction du directeur et conformément aux principes comptables reconnus à l'égard des dossiers de recettes brutes et des dépenses des activités commerciales menées sur le terrain. Sur la base desdits dossiers, le locataire doit soumettre au directeur, dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la fin de l'exercice du locataire, des états financiers basés sur ces registres, y compris un bilan, un état des résultats et un état des recettes brutes, le tout à la satisfaction du directeur.
- d) Le directeur peut prescrire des procédures de perception de revenus et de contrôle de l'encaisse et de l'équipement y afférent. Le directeur peut aussi mener une enquête relativement à toute irrégularité dans l'application de ces procédures ou l'utilisation de l'équipement y afférent.
- e) Pendant les heures ouvrables régulières, un ou plusieurs représentants accrédités par le ministre peuvent examiner et/ou vérifier les documents



que le locataire doit tenir en vertu de l'alinéa 18.01 a) après avoir donné au locataire un avis raisonnable à ce sujet.

- f) Au cours des cinq (5) dernières années du présent bail et en tout temps après sa résiliation, Sa Majesté pourra divulguer le revenu brut annuel total déclaré par le locataire au cours de chaque année du présent bail aux fins d'appels d'offres.

ARTICLE 19.00 DIFFÉRENDS

- 19.01 Tout désaccord ou différend entre les parties aux présentes relativement à l'une quelconque des dispositions du présent bail ou à leur interprétation est soumis à la Cour fédérale du Canada pour être tranché.

ARTICLE 20.00 DISPOSITIONS DIVERSES

- 20.01 Tout avis, demande ou autre communication requis par le présent bail ou ayant une incidence sur celui-ci peut être adressé aux parties aux présentes en l'envoyant par courrier, courrier électronique, service personnel ou tout autre système technologique (à condition que le système technologique produise une copie papier), port ou frais prépayés, à :

dans le cas de Sa Majesté;
Ministre de l'Environnement
à l'attention du directeur,
Parc urbain national de la Rouge
Parcs Canada
105 Guildwood Parkway
B.P. 11024
Toronto (Ontario) M1E 1N0

et

dans le cas du locataire :
[Nom du locataire]
[Adresse]
{ville} {(province)} {code postal}

à la dernière adresse connue du locataire, ou au terrain lui-même, ou en le laissant à cette adresse, ou en le remettant en mains propres à la partie à qui il est destiné.

Tout avis adressé par courrier à Sa Majesté ou au locataire en vertu du présent article est réputé avoir été effectivement donné le septième (7^e) jour ouvrable suivant la date de sa mise à la poste. L'une ou l'autre des parties peut changer les adresses susmentionnées de temps à autre en donnant un avis à ce sujet conformément aux dispositions qui précèdent.

- 20.02 Une renonciation, une absolution judiciaire, un pardon ou une abstention de l'une ou l'autre des parties à exiger de l'autre partie la stricte exécution de l'une quelconque des dispositions du présent bail doit être constatée par écrit et ne vaut pas en soi ratification d'aucun manquement subséquent à cette disposition ni à aucune autre disposition. Le défaut de Sa Majesté d'exiger l'accomplissement de l'une quelconque des obligations du locataire ou d'exercer l'un quelconque de ses droits en vertu du présent bail ne constitue



pas une renonciation à exiger l'accomplissement de ces obligations ou à exercer ces droits.

- 20.03 Si, pour quelque motif que ce soit, l'une quelconque des dispositions du présent bail ou son application par l'une ou l'autre partie est jugée ou rendue invalide, inexécutoire ou illégale dans quelque mesure que ce soit, cette disposition sera réputée être indépendante du reste du présent bail et dissociable du présent bail. L'invalidité, l'inexécutabilité ou l'illégalité n'aura aucune incidence sur le reste du présent bail ni sur l'une quelconque de ses dispositions. Sa Majesté et le locataire entendent que le présent bail soit exécuté sans tenir aucun compte d'aucune disposition ou dispositions qui pourraient, pour quelque motif et dans quelque mesure que ce soit, être déclarées ou jugées invalides, inexécutoires ou illégales. Si l'une quelconque des dispositions du présent bail est ainsi déclarée ou jugée invalide, inexécutoire ou illégale, le ministre pourra, à sa discrétion exclusive, remplacer cette disposition par une nouvelle disposition qui traduit l'intention des parties à la disposition originale.
- 20.04 Les parties aux présentes conviennent expressément que le présent bail n'a pas pour effet de créer ni n'est censé créer aucune société de personne, coentreprise ou relation mandant-mandataire entre Sa Majesté et le locataire. La seule relation en est une de bailleur-locataire.
- 20.05 Le locataire confirme par les présentes que ni lui ni aucune personne en son nom n'a donné, promis ou offert à un agent ou un employé de Sa Majesté un pot-de-vin, un cadeau ou une autre récompense ni n'a employé quiconque pour solliciter ou obtenir le présent bail en vertu d'une entente prévoyant le paiement d'une commission, d'un pourcentage ou de frais de courtage ou d'honoraires conditionnels.
- 20.06 Lorsque les dispositions du présent bail, sauf disposition contraire expresse, exigent l'approbation ou le consentement d'une partie relativement à un acte, une demande, un document ou un plan ou exige que l'une ou l'autre des parties soit satisfaite de l'une quelconque de ces choses, une partie ne peut refuser ni retarder son consentement arbitrairement ou sans motif raisonnable. Il est raisonnable qu'en plus de toute disposition du présent bail, Sa Majesté et le directeur prennent en compte les lois applicables et leurs règlements d'application, les politiques gouvernementales, les plans de gestion du Parc et les plans communautaires du Parc, de même que tout ce qui peut être nécessaire à la préservation, au contrôle ou à la gestion du Parc et à la sécurité du public. En outre, aucune des dispositions du présent bail n'a pour effet de restreindre aucun pouvoir discrétionnaire que l'une quelconque des lois applicables ou l'un quelconque de leurs règlements d'application confère à Sa Majesté, au ministre ou au directeur. En outre, le locataire reconnaît et convient qu'il est raisonnable que Sa Majesté, le ministre et le directeur prennent le temps de mener une consultation interne appropriée et de consulter des tiers selon ce qui est nécessaire aux fins de donner pareille approbation ou pareil consentement.
- 20.07 Le respect des délais fixés constitue une condition essentielle du présent bail et de toutes ses dispositions.
- 20.08 Aucune des dispositions du présent bail ni aucune amélioration réalisée par le locataire ne crée aucune modalité ou obligation implicite de quelque nature à la



charge de Sa Majesté, et les dispositions expresses du présent bail constituent les seules dispositions pouvant conférer quelque droit que ce soit contre Sa Majesté.

- 20.09 Aucun exercice d'un droit ou d'un recours par Sa Majesté ne compromet ni n'empêche l'exercice par Sa Majesté de quelque autre droit ou recours que le présent bail ou la *common law* ou l'*equity* confèrent à Sa Majesté. Aucun droit ou recours que le présent bail ou la *common law* ou l'*equity* confèrent à Sa Majesté n'exclut aucun autre droit ou recours ni ne dépend d'aucun autre droit ou recours, et Sa Majesté peut exercer de temps à autre un ou plusieurs de ces droits ou recours indépendamment l'un de l'autre ou ensemble.
- 20.10 Les titres et sous-titres employés dans le présent bail sont ajoutés uniquement par souci de commodité et n'ont aucune incidence sur la description, la définition ou la détermination de la portée ou du champ d'application du présent bail, de l'une quelconque de ses dispositions ou de l'intention des parties.
- 20.11 Toutes les dispositions contenues aux présentes lient Sa Majesté, ses héritiers, ses successeurs et ses ayants droit et le locataire, ses héritiers, ses exécuteurs testamentaires, ses administrateurs, ses successeurs autorisés, et s'appliquent à leur avantage. Lorsqu'il y a plus d'un locataire, tous les engagements et toutes les autres dispositions contenues dans les présentes seront interprétés comme étant conjoints et solidaires, et lorsque le contexte l'exige ou le permet, le singulier comprend le pluriel et le masculin comprend le féminin, et vice versa.
- 20.12 Le présent bail constitue l'intégralité de l'entente entre le locataire et Sa Majesté relativement à son objet. Il n'y a aucune garantie ni aucune convention accessoire.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé le présent bail.

Agence Parcs Canada, au nom de
Sa Majesté le Roi du chef du Canada

Témoïn

Omar McDadi
Directeur d'unité de gestion, p.i.
Parc urbain national de la Rouge

{Nom du locataire}

Signature

Nom en caractères d'imprimerie

Titre

Signature

Nom en caractères d'imprimerie



Titre



Si la section de la signature est signée par un ou plusieurs particuliers, la section suivante doit apparaître, sinon supprimez-la.

EN FOI DE QUOI les parties aux présentes ont ici apposé leur signature.

Agence Parcs Canada, au nom de
Sa Majesté Le Roi du chef du Canada

Témoin

{titre du fondé de pouvoir}
{parc}

Et par le présent locataire, en présence de :

Témoin {nom du locataire}

Si la section de la signature est signée par une entreprise, la section suivante doit apparaître, sinon supprimez-la.

EN FOI DE QUOI les parties aux présentes ont ici apposé leur signature.

Agence Parcs Canada, au nom de
Sa Majesté Le Roi du chef du Canada

Témoin

{titre du fondé de pouvoir}
{parc}

{nom de l'entreprise}

Signature

Nom en caractères d'impression

Titre



Signature

Nom en caractères d'impression

Titre