

Le _____ 2001

ASSEMBLÉE NATIONALE

N° 1208-20041021

À :

Objet: Lettre d'intention préalable à la conclusion d'un bail pour
les locaux d'une clinique médicale

Suite à nos discussions à ce sujet, il me fait plaisir par la présente de vous confirmer notre intention de vous louer, aux termes, conditions et modalités ci-après énoncés, un espace commercial d'environ 4 000 pieds carrés à être situé au rez-de-chaussée ou au premier étage d'un édifice que nous avons l'intention de construire à proximité du magasin

1. LOCAUX LOUÉS

Les lieux loués faisant l'objet de la présente consistent dans des locaux d'une superficie approximative de 4 000 pieds carrés, entièrement construits (sur une base «clés en main»), destinés à l'exploitation d'une clinique médicale et devant être situés au rez-de-chaussée ou au premier étage d'un édifice que nous avons l'intention de construire à proximité du magasin (nous référerons ci-après à ces locaux comme étant les «Lieux Loués»). Si les Lieux Loués ne sont pas situés au rez-de-chaussée, ils seront desservis par un ascenseur permettant à la clientèle d'y avoir un accès convenable.

2. BAIL

Si les conditions décrites à la présente sont réalisées, le bail qui sera signé entre nous pour les Lieux Loués (nous référerons ci-après à ce bail comme étant le «Bail») sera, sujet à négociation raisonnable entre les parties, notre bail-type pour des locaux dans lesquels sont exploitées des cliniques médicales, lequel bail comportant les stipulations essentielles suivantes, savoir :

- 2.1 Le bail aura une durée initiale de cinq (5) ans et comportera deux options de renouvellement en faveur du locataire pour des périodes de renouvellement d'une durée de cinq (5) années chacune;



- 2.2 Le Bail portera sur les Lieux Loués;
- 2.3 Le loyer stipulé au Bail sera un montant annuel de dix dollars (10\$) du pied carré de la superficie des Lieux Loués pour la période initiale de cinq (5) ans, de douze dollars (12 \$) le pied carré de la superficie des Lieux Loués pour la première période de renouvellement de cinq (5) ans et de quatorze dollars et quarante cents (14,40 \$) le pied carré de la superficie des Lieux Loués pour la deuxième période de renouvellement de cinq (5) ans.
- Sauf pour l'entretien intérieur des Lieux Loués, des taxes qui vous seront imposées en raison de votre occupation des Lieux Loués et/ou de vos activités dans les Lieux Loués et de la T.P.S. et de la T.V.Q., lesquels seront à votre charge, vous n'aurez aucun autre frais à supporter pour votre occupation des Lieux Loués à titre de locataire. En conséquence, le loyer stipulé aux présentes comprend notamment l'électricité, le chauffage, les taxes foncières et l'entretien des aires communes (mais non des Lieux Loués);
- 2.4 Les Lieux Loués devront et ne pourront être utilisés que pour les seules fins de l'exploitation d'une clinique médicale sans rendez-vous et d'une clinique médicale avec rendez-vous, à l'exclusion de quelque autre usage que ce soit;
- 2.5 Le Bail stipulera que vous devrez avoir commencé à occuper les Lieux Loués et à y exploiter une clinique médicale en conformité avec vos engagements mentionnés au paragraphe 4.7 ci-après au plus tard le 1^{er} octobre 2002. Cependant, dès que nous aurons complété la construction du projet décrit à l'article 1 ci-dessus et des Lieux Loués, nous vous en aviserons sans délai et vous pourrez dès lors, sur simple avis de quinze (15) jours, commencer à occuper les Lieux Loués pour y exploiter une clinique médicale en vous conformant à vos engagements mentionnés au paragraphe 4.7 ci-après à votre convenance. Dans tous les cas, cependant, vous devrez commencer à occuper les Lieux Loués et à respecter vos engagements décrits au paragraphe 4.7 ci-après au plus tard le 1^{er} octobre 2002;
- 2.6 Le Bail stipulera que dans l'éventualité où vous n'avez pas pris possession des Lieux Loués et commencé à exploiter votre clinique médicale dans les Lieux Loués et à vous conformer à vos engagements décrits au paragraphe 4.7 ci-après au plus tard le 1^{er} octobre 2002 de même que dans l'éventualité où, après avoir pris possession des Lieux Loués et y avoir commencé à exploiter votre clinique médicale, vous mettez

fin, pour quelque raison que ce soit, à telle exploitation et/ou cessez de respecter l'un ou l'autre de vos engagements mentionnés à l'un ou l'autre des paragraphes 4.6 ou 4.7 ci-après, alors, dans ce cas, sous réserve de tous nos autres droits et recours, vous vous engagez à nous verser, à titre de dommages-intérêts liquidés, une somme (a) égale au montant total de l'allocation incitative que nous vous aurons versée jusqu'alors en vertu de l'article 3 ci-après, si un tel défaut survient avant le 30 septembre 2003, (b) de trois cent mille dollars (300 000 \$), si un tel défaut survient entre le 1^{er} octobre 2003 et le 30 septembre 2004 et (c) deux cent mille dollars (200 000 \$), si un tel défaut survient entre le 1^{er} octobre 2004 et le 30 septembre 2005;

- 2.7 Le Bail stipulera que, sauf dans le cas où vous nous avez déjà payé la pénalité stipulée au paragraphe 2.6 ci-dessus, si vous faites défaut de respecter l'un ou l'autre de vos engagements mentionnés à l'un ou l'autre des paragraphes 4.6 et/ou 4.7 ci-après, vous convenez de nous payer, à titre de loyer additionnel stipulé pour le seul retard dans le respect de vos engagements, une somme de cinq mille dollars (5 000 \$) par semaine pour toute semaine pendant laquelle vous avez fait défaut de respecter l'un ou l'autre de vos engagements mentionnés à l'un ou l'autre des paragraphes 4.6 et/ou 4.7 ci-après;
- 2.8 Le Bail stipulera des dispositions reprenant les engagements stipulés aux paragraphes 4.6 et 4.7 ci-après.

3. ALLOCATION INCITATIVE

Sujet aux conditions ci-après énoncées, nous convenons de vous verser, comme allocation incitative, une somme totale de cinq cent mille dollars (500 000 \$).

Cette somme vous sera versée selon les échéances suivantes:

- 3.1 Une somme de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$) vous sera versée lorsque les conditions mentionnées aux paragraphes 4.1, 4.2, 4.3 et 4.5 ci-après auront toutes été dûment remplies et que le Bail et, le cas échéant, la convention distincte à laquelle il est référé au paragraphe 4.9 ci-après, auront été dûment signés par toutes les parties;
- 3.2 Le solde de cette allocation incitative, soit la somme de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$), vous sera versé à la date à laquelle vous aurez commencé à

occuper les Lieux Loués, à y exploiter votre clinique médicale et à vous conformer aux engagements mentionnés aux paragraphes 4.6 et 4.7 ci-après.

Dans l'éventualité où, le ou avant le 1^{er} octobre 2002, nous n'avons pas complété la construction du projet décrit à l'article 1 ci-dessus et des Lieux Loués, nous aurons l'option et le droit, jusqu'au 1^{er} octobre 2002, de compléter la construction d'un autre projet de nature similaire à tout endroit choisi par nous dans la municipalité de St-Constant et, dans un tel cas, la présente entente s'appliquera intégralement à tel autre projet. Par contre, si, le 1^{er} octobre 2002, nous n'avons pas complété la construction du projet décrit à l'article 1 des présentes et des Lieux Loués ou de quelque autre projet similaire dans la municipalité de St-Constant alors, dans ce cas, la présente ainsi que tout bail signé entre nous deviendront immédiatement nuls et de nul effet, automatiquement et sans délai ni préavis d'aucune sorte, et vous pourrez alors conserver, à titre de dommages-intérêts liquidés, la somme qui vous a été versée conformément au paragraphe 3.1 ci-dessus.

4. CONDITIONS PRÉALABLES

La signature du Bail est sujette à la pleine réalisation préalable de toutes et chacune des conditions suivantes, savoir :

- 4.1 À ce que vous ayez acheté de tous vos associés actuels dans la _____ tous les droits, titres et intérêts, de quelque nature que ce soit, dans ladite clinique médicale;
- 4.2 À ce que vous ayez disposé de tous vos droits, titres et intérêts, de quelque nature que ce soit, dans et sur l'immeuble dans lequel est exploité la clinique médicale connue sous le nom de _____ Vous nous représentez, par la présente, que vous n'avez aucune action, droit, titre, participation ou intérêt, de quelque nature que ce soit, dans toute société ou compagnie propriétaire ou possédant quelque droit réel sur ledit immeuble et que vous n'avez plus aucun intérêt dans ou sur ledit immeuble ni dans ou sur telle compagnie ou société;
- 4.3 À ce que vous ayez réglé, de façon finale, complète et définitive, tous vos différends et litiges avec tous vos associés actuels dans la _____ et que vous ayez obtenu quittance finale, complète et définitive de toute réclamation, droit ou prétention, de quelque nature que ce soit, de ceux-ci contre vous quant à ladite clinique, à toute pratique médicale exploitée dans ladite clinique, à toute entente (écrite, verbale ou tacite) d'association, de société et/ou d'indivision avec _____

celle-ci, à tout droit relatif à l'immeuble dans lequel est exploitée ladite clinique et à tout droit dans ou à l'encontre de toute compagnie propriétaire ou possédant quelque droit réel sur l'immeuble dans lequel est exploitée ladite clinique médicale;

- 4.4 Sujet aux dispositions du dernier alinéa de l'article 3 ci-dessus, à ce que l'édifice dans lequel les Lieux Loués doivent être situés ait été construit;
- 4.5 À ce que nous nous soyons entendus sur les termes et conditions du Bail et des autres ententes à être signées afin de donner suite au projet décrit aux présentes.

En sus des conditions ci-dessus décrites, le versement de l'allocation incitative de cinq cent mille dollars (500 000 \$) à laquelle il est référé à la section 3 ci-dessus intitulé «ALLOCATION INCITATIVE» est de plus conditionnel à la réalisation préalable et complète des conditions additionnelles suivantes :

- 4.6 À ce que vous ayez exercé vos meilleurs efforts afin que la majorité des médecins, y compris vous-même (à la seule exception de votre ex-associée actuelle dans la profession de généralistes et spécialistes, exerçant présentement leur profession au sein de la _____ et/ou dans l'immeuble dans lequel est actuellement située la _____ aient cessé d'exploiter leur profession à cet endroit, aient déménagé dans les Lieux Loués et aient commencé à exercer leur profession dans les Lieux Loués;
- 4.7 À votre engagement, en notre faveur, (a) à ne pas, ni directement ni indirectement, ni seul ni avec d'autres, ni de quelque façon que ce soit, exercer votre profession de médecin ni avoir quelque intérêt, de quelque nature que ce soit, dans quelque clinique médicale ou autre lieu dans lequel sont dispensés des services médicaux à quelque endroit situé à l'intérieur du territoire des municipalités de _____, (b) à exploiter activement, pendant toute la durée du Bail, dans les Lieux Loués, une clinique médicale sans rendez-vous qui doit être ouverte au public six (6) jours par semaine pour un minimum de soixante (60) heures avec un nombre raisonnablement suffisant de médecins qualifiés pour offrir un service diligent et de qualité à la clientèle, (c) à exploiter activement, pendant toute la durée du Bail, dans les Lieux Loués, une clinique médicale avec rendez-vous avec un nombre raisonnablement suffisant de médecins généralistes et de médecins spécialistes exerçant leur profession au sein de ladite clinique médicale

Page 7

Auriez-vous l'obligeance de nous retourner une copie signée de la présente dans le délai ci-dessus imparti.

Nous demeurons,

LE GROUPE JEAN COUTU (PJC) INC.

Par :

