



Municipalité de Belle-Baie

582, rue Principale, Petit-Rocher, NB E8J 1S5

506-542-2686 | info@bellebaie.ca

bellebaie.ca

Appel de propositions A2024-08

Partenaires privés pour une offre de service récréatif dans le quartier des loisirs de Belle-Baie (secteur Beresford)

Émis le 6 septembre 2024

Date limite pour soumettre le 12 novembre 2024



BELLE DE NATURE, RICHE DE CULTURE



Sommaire de l'appel de propositions

La Ville recherche un opérateur privé pour fournir un service récréatif privé sur un ou des terrains municipaux situés au 201 rue du Parc Est, secteur Beresford, au parc public de la plage ou encore sur les terrains municipaux à proximité.

L'opérateur sélectionné sera responsable de la mise en place de l'infrastructure et de l'exploitation de ce service tel que décrit dans cet appel de propositions.

La Ville évaluera les propositions en fonction de l'expérience et des qualifications, de la stabilité financière, de la qualité de la proposition et de la volonté de signer un contrat de location.



1. Description du site

La description du quartier des loisirs peut se retrouver en annexe 1.

2. Vision de la Ville pour cet appel d'offres

La Ville recherche une offre lui permettant d'augmenter l'offre de services récréatifs payants sur son territoire. Le service devra concorder avec la vision du site et se marier avec les services qui y sont déjà présents.

La Ville de Belle-Baie est à la recherche d'opérateurs pouvant proposer de nouvelles idées et services à offrir sur ce site. Dans cette optique, elle ne dictera pas les services recherchés et laissera aux opérateurs le soin d'identifier ces services. À titre d'exemple, l'organisation d'activités ou d'excursions guidées, l'initiation à la pêche, la location de vélos ou d'embarcation, l'installation de structures de mini-golf ou de simulation de golf etc, sont des types d'activités que les promoteurs pourraient envisager dans le cadre de cet appel de proposition.

Le site est fréquenté par des touristes et des citoyens à la recherche d'une atmosphère d'activités de types récréotouristiques. Les infrastructures qui seront requises dans le cadre des services proposés devront bien s'agencer aux autres structures déjà présentes et doivent être agréables, festives et s'inscrire dans la vocation actuelle du site.

Notez que toutes constructions permanentes et excavations dans une limite de 30 mètres du marais seront problématiques pour des raisons environnementales et une installation en surface est privilégiée.

L'exploitant sera responsable de la gestion des activités quotidiennes de l'établissement, y compris la livraison du service en tant que telle, les ventes, la promotion et le service à la clientèle.

À la suite de cet exercice, si plusieurs offres sont conformes avec la vision de la Ville et que ces offres sont compatibles entre elles, il se peut que la Ville établisse des ententes avec plus d'un promoteur.

3. Conditions de l'appel de propositions

3.1. Conception et construction ou fourniture de l'installation : L'opérateur privé sera responsable de la conception et de la construction ou de la fourniture de l'installation proposée. L'installation

doit être conforme à tous les codes et règlements locaux, provinciaux et fédéraux relatifs au type d'installation proposé.

- 3.2. Exploitation de l'installation : L'exploitant privé est chargé de gérer les activités quotidiennes de l'établissement. Il doit veiller à ce que l'établissement et ses environs soient toujours propres, sécuritaires et bien entretenus.
- 3.3. Services publics : L'exploitant privé est tenu de fournir toutes les infrastructures nécessaires requises à l'établissement, y compris l'eau, l'électricité et l'élimination des déchets. Si l'exploitant cesse ses activités et quitte le site, les raccordements à l'eau et aux égouts ainsi que le branchement électrique doivent être laissés sur place. Le taux unitaire pour ces services devra être payé par l'exploitant selon les taux en vigueur par la Ville de Belle-Baie.
- 3.4. Le candidat retenu s'engagera à exploiter le site au minimum pendant la haute saison touristique, de juin à fin août, mais il pourra également l'exploiter pendant une période plus longue de son choix. Le loyer sera calculé au prorata du nombre de mois d'exploitation.
- 3.5. Contrat de location : Le promoteur retenu doit signer un contrat de location avec la Ville qui décrit les conditions du projet, y compris le loyer, l'entretien et d'autres détails pertinents. La Ville de Belle-Baie facturera un loyer basé selon la superficie du site proposé et selon une évaluation du projet proposé.
- 3.6. En plus du loyer, l'exploitant s'engage à couvrir toute hausse de la valeur de la taxe foncière que son projet apportera au site. Un exemple de contrat de bail est joint en annexe. Ce bail sera négociable, mais devra être conforme, de manière générale, à l'exemple fourni.
- 3.7. Le bail sera valable pour une période à être négocié et renouvelable. Le bail sera annulé si l'exploitant cesse ses activités, auquel cas l'exploitant retirera ses biens du site.
- 3.8. Le promoteur retenu devra contracter et maintenir une assurance responsabilité d'une valeur de 5 millions de dollars et désigner la Ville comme coassurée.
- 3.9. Le promoteur choisi devra être en mesure d'offrir un service en français à ses clients de manière verbale et favoriser le français dans son affichage.



3.10. Le promoteur choisi s'engage à maintenir dans ses communications un décorum adéquat et de ne pas utiliser ses moyens de communication afin de soulever la controverse ou diffuser des propos sexistes, racistes, haineux ou homophobes. Le promoteur devra également s'abstenir d'utiliser les images visuelles, logos ou slogans de la Ville de Belle-Baie sans avoir au préalable obtenu l'autorisation de celle-ci.

4. Éléments obligatoires à inclure dans la réponse à l'appel de propositions

4.1. Capacité financière : L'opérateur doit démontrer sa stabilité financière et sa capacité à assurer le financement de la conception, de la construction et de l'exploitation de l'installation proposée.

4.2. Proposition : L'opérateur doit soumettre une proposition complète comprenant un plan détaillé pour la conception, la construction ou la fourniture et l'exploitation de l'installation, y compris les prix proposés pour le service.

4.3. Le promoteur doit consulter le service de planification de la CSR Chaleur sur la conformité de son projet par rapport au plan municipal en place ; la Ville envisagera et étudiera des modifications à son plan pour accommoder le projet choisi, au besoin.

5. Informations et considérations importantes

5.1. La Ville possède et exploite des toilettes publiques sur le site. Il incombe à l'exploitant d'évaluer si les toilettes sont adéquates pour l'achalandage supplémentaire générée ou si des installations supplémentaires devront être fournies par le promoteur.

5.2. Cette proposition est non exclusive, ce qui signifie que la Ville se réserve le droit de conclure des accords avec d'autres opérateurs privés pour offrir d'autres services sur le site qui n'entreront pas en concurrence directe avec les services proposés par le soumissionnaire retenu.

5.3. Les conditions énumérées dans cet appel de propositions feront partie intégrante de l'entente qui sera établie avec le promoteur sélectionné.

5.4. La responsabilité des installations du promoteur sera de l'entière responsabilité de celui-ci et le promoteur s'engage à tenir indemne la Ville de Belle-Baie de tout dommage, vol ou vandalisme dont il pourrait être victime.

6. Processus de sélection

6.1. La Ville de Belle-Baie choisira le soumissionnaire retenu en fonction des renseignements fournis. Il incombe au soumissionnaire de présenter une proposition complète, qui représente toute la portée du projet proposé et qui contient tous les renseignements demandés dans la présente demande de propositions.

6.2. La Ville de Belle-Baie se réserve le droit de contacter les soumissionnaires pour obtenir plus d'informations ou de précisions sur le projet proposé.

6.3. En soumettant une proposition, les soumissionnaires acceptent que la sélection de la Ville soit définitive, qu'ils puissent ne pas être sélectionnés et qu'ils dégagent la Ville de toute responsabilité ou de poursuites liées à la procédure de sélection. Il est également possible que la Ville ne choisisse aucune des propositions soumises.

6.4. Une lettre sera envoyée à tous les soumissionnaires pour les informer de la décision de la Ville à ce sujet.

6.5. Toutes les soumissions doivent être remises par courriel à Wanda St-Laurent, greffière municipale, avant la date limite à l'adresse suivante : Wanda.St-Laurent@bellebaie.ca

6.6. Toutes les questions au sujet de ce projet peuvent être dirigées à Vincent Poirier, Gestionnaire de la croissance et du développement pour la Ville de Belle-Baie à vincent.poirier@bellebaie.ca ou par téléphone au 542-2686



Annexe 1 : Description du quartier des loisirs

Introduction

Le quartier des loisirs est un concept de quartier développé par la Ville de Belle-Baie visant à créer un espace dédié à la poursuite des activités récréatives, touristiques, artistiques et de détente dans le secteur Beresford de la ville de Belle-Baie. Ce quartier correspond aux infrastructures et terrains municipaux se retrouvant sur la rue du Parc Est.

Pour l'instant on peut nommer les composantes suivantes :

- Centre Réal-Boudreau
- Sportek Rodolphe Boudreau
- Deux passerelles
- Sentiers d'interprétation des marais
- Trois champs de balles
- Écomarché régional de Beresford
- Rampe de débarquement de kayak (côté marais)
- Rampe de débarquement d'embarcations (côté baie)
- Parc d'exercices pour aînés
- Plage publique et infrastructures attenantes
- Sentier boisé
- Parc Les Amis de la Santé
- Parc de modules de jeux
- Jeux d'eau
- Crèmerie, cantine et bar exploités par un entrepreneur privé.

Le développement récent dans ce quartier consiste en l'ajout d'espaces publics extérieurs axés principalement sur le loisir et l'activité physique en plein air pour les gens de tous âges, *mais principalement pour les familles et les jeunes.*

La multiplication de notre offre de loisirs dans ce lieu viendra également soutenir l'allongement de la durée des visites des touristes à notre ville. Notre objectif est qu'une famille de notre région ou de l'extérieur puisse passer une pleine journée dans ce secteur.



Zone Ouest (image provenant de Bing)



Plage du secteur de Beresford (image provenant de Bing)

Annexe 2 : bail type

Formule 19

BAIL

Loi sur l'enregistrement foncier, L.N.-B. de 1981, chap. L-1.1, art. 27

Loi sur les formules types de transfert du droit de propriété, L.N.-B. de 1980, chap. S-12.2, art. 2

Numéro d'identification
de parcelle :

Bailleur: **Ville**

Locataire: **Opérateur**

Description des lieux donnés à bail, s'ils ne
comprennent pas la parcelle entière :

Durée :

Date d'entrée en vigueur :

Date d'expiration :

Loyer : Voir annexe C

Paievements : Mensuellement

Dates des paievements : Le 1^{er} jour de chaque mois

Lieu des paievements :

Conditions et engagements statutaires exclus : 13,14,21,22, 24, 27,30, 34 et 37

Conditions et engagements facultatifs inclus : Aucun

Le plan qui constitue l'Annexe A et les Conditions et engagements qui constituent l'Annexe B, et la méthode de calcul des loyers qui constituent l'annexe C font partie intégrante du présent bail.

Le bailleur donne à bail au locataire les lieux qui sont une partie de la parcelle spécifiée aux conditions spécifiées.

Le locataire reconnaît avoir reçu le texte des conditions et engagements qui est contenu dans le présent bail par renvoi au moyen d'un numéro distinctif ou en vertu du paragraphe 27(2) de la *Loi sur l'enregistrement foncier* et convient de les observer de la même manière que s'ils y étaient contenus intégralement.

CONDITIONS ET ENGAGEMENTS

Les conditions et engagements suivants s'appliquent au présent bail et lient les parties.

Stationnement et accès

- 1.0 Le locataire aura accès à la parcelle. Le bailleur donnera accès à la parcelle au locataire, ses employés, invités et clients.
- 1.1 Le locataire disposera d'espaces de stationnement suffisants à son activité pour ses employés et invités/clients.

Raccordement aux services publics

- 2.0 Le locataire assurera le raccordement de la parcelle aux services publics d'eau, d'égouts et d'électricité.
- 2.1 Le locataire assumera le coût de l'électricité pour les besoins des lieux, y compris ceux requis pour la climatisation et le chauffage.

2.2 Le locataire paiera les redevances d'eau et d'égouts pendant ses périodes d'opérations.

Renouvellement

3.0 Ce bail peut être renouvelé et renégocié pour deux périodes additionnelles de 5 ans. Le locataire devra aviser le bailleur par écrit de son intention de renouveler et de renégocier le bail au plus tard 180 jours avant la date d'expiration du bail.

Entretien par le locataire

4.0 Le locataire doit garder les lieux loués propres, en ordre et voir aux réparations de ses installations locatives.

Affichage

5.0 Le locataire pourra installer un affichage sur le NID xxxx à l'extérieur de la parcelle à un endroit mutuellement acceptable au bailleur et au locataire.

Arbitrage

6.0 Le bailleur convient avec le locataire à ce que le sort de tout désaccord ou différend relatif ou découlant de l'interprétation ou de l'application des dispositions du présent bail soient réglés exclusivement par arbitrage, conformément aux dispositions de la **Loi sur l'arbitrage** du Nouveau-Brunswick.

Conciergerie

7.0 Le locataire est responsable de la conciergerie dans les lieux loués.

Construction et l'aménagement des lieux

8.0 Relativement à la construction et à l'aménagement des lieux, le locataire sera responsable:

(a) De tous les coûts relatifs aux raccordements de la parcelle aux services publics d'eau, d'égouts et d'électricité.

8.1 Relativement à la construction et à l'aménagement des lieux, le locataire sera responsable:

(a) De tous les coûts autres énumérés à 8.0.

Assurance

9.0 Le locataire convient que le montant d'assurance prévu à la clause 23 des Conditions et engagements statutaires doit s'élever à un minimum de 5 millions de dollars.

ENGAGEMENTS STATUTAIRES DE BAIL

11. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit payer au bailleur pendant la durée du présent bail le loyer fixé dans les présentes, aux dates et de la manière indiquées sans déduction quelle qu'elle soit.

12. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit garder pendant la durée du présent bail les lieux loués en bon état et ordre à la satisfaction du bailleur, à l'exception de l'usure raisonnable et des dégâts causés par le feu, la foudre, les tempêtes et autres sinistres semblables.

13. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit permettre au bailleur ainsi qu'à ses serviteurs, représentants et employés à toute heure raisonnable pendant la durée du présent bail de pénétrer sur les lieux loués afin d'inspecter l'état des lieux ou d'y effectuer les réparations que le bailleur estime nécessaires à l'occasion.

14. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit pas, sans l'accord écrit préalable du bailleur, placer tout bâtiment, toute construction, toute adjonction, toutes améliorations, autres que



des objets fixés à demeure aux fins de l'entreprise, sur les lieux loués ou changer l'intérieur de la totalité ou d'une partie des lieux loués.

15. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire n'utilisera les lieux loués qu'à la seule ou qu'aux seules fins convenues entre le bailleur et le locataire.

16. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit pas céder, transférer, sous-louer ou aliéner de toute autre façon par tout acte ou acte de transfert, faire céder, transférer ou sous-louer ou permettre de céder, transférer ou sous-louer toute partie des lieux loués à toute personne ou personne, sans l'accord écrit du bailleur qui ne peut le refuser sans motif raisonnable.

17. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit satisfaire et se conformer rapidement aux exigences de tous les règlements, lois, règles et ordonnances fédérales et provinciales, et de tous les arrêtés, règles, ordonnances, ordres et règlements du gouvernement local en vigueur à tout moment ou à l'occasion, visant l'utilisation ou l'occupation par le locataire de la totalité ou d'une partie des lieux loués.

18. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit rendre au bailleur de façon pacifique à l'expiration, ou autre cessation antérieure du présent bail, la possession des lieux loués vacants, dans l'état où le présent bail impose au locataire de garder ces lieux.

19. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit permettre au bailleur ainsi qu'à ses serviteurs, représentants et employés à des heures et après un avis raisonnable de pénétrer dans les lieux loués afin de les montrer à des locataires et acheteurs éventuels.

20. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit payer dès leurs échéances tous les frais imposés par les entreprises de services publics au titre notamment de l'électricité, du gaz, de l'eau, du téléphone et de tous autres services fournis par ces entreprises relativement à l'occupation des lieux loués.

21. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire ne doit rien faire ou rien permettre de faire dans les lieux loués qui puisse entraîner une augmentation des primes d'assurance des bâtiments dans lesquels sont situés les lieux loués, ou rendre nulle ou annulable toute police d'assurance.



22. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit payer pendant la durée du présent bail la totalité des taxes, impôts et droits exigés à l'encontre des lieux loués au titre de leur utilisation et occupation par le locataire.

23. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit souscrire et maintenir en vigueur à ses frais une assurance de la responsabilité civile et contre les dommages matériels au nom du bailleur et en son propre nom, couvrant les blessures, décès ou dommages matériels ayant lieu ou se produisant relativement à l'utilisation des lieux loués, avec tout ce que comprend cette couverture.

24. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit payer au bailleur en tant que loyer supplémentaire, chaque année de la durée du bail sa part :

a) du total des frais annuels de fonctionnement et d'entretien de la zone commune notamment des frais de réparations, de taxes, d'impôts, d'électricité, de plomberie, d'eau, de climatisation, de chauffage, d'assurance, de police, de surveillance, de nettoyage, de déblayage de la neige, de muzak, d'ascenseur, de stationnement et d'entretien ou de tous les autres services ou matériels utilisés dans la zone commune; et

b) de tous les frais et dépenses engagés par le bailleur pour assurer et chauffer son édifice.

25. Le locataire convient avec le bailleur que le locataire doit mener ses affaires et utiliser la totalité des lieux loués d'une manière honorable; il doit immédiatement, à la demande du bailleur, mettre fin à toute pratique commerciale soit dans le domaine de la publicité, de la technique de vente ou autre qui, de l'avis du bailleur, peut nuire aux affaires ou à la réputation du bailleur ou rejaillir de façon défavorable sur le bailleur ou d'autres locataires des lieux situés dans le bâtiment, ou qui peut confondre, induire en erreur ou tromper le public.

26. Au cas où le locataire manque à un engagement de payer tout montant que le présent bail lui impose de payer, le bailleur peut payer ce montant en son nom et se le faire rembourser ainsi que ses dépenses raisonnables par le locataire sous forme de loyer, avec tous les recours y incidents comme si ce montant et ces dépenses faisaient partie du loyer fixé par les présentes.

27. Lorsque les droits du locataire en vertu du présent bail font à tout moment l'objet d'une saisie ou d'une exécution ou d'une saisie-arrêt par tout créancier du locataire, ou que le locataire fait une cession au profit de ses créanciers, est mis en faillite, devient insolvable ou invoque à son profit toute loi qui peut être en vigueur à l'intention des débiteurs insolvable ou des faillis, alors le loyer du mois courant, y compris le loyer supplémentaire, et le loyer des trois mois suivants, y compris le loyer supplémentaire, deviennent immédiatement dus et payables et, de la manière prescrite par la loi, le



bail et sa durée deviennent échus et nuls, au choix du bailleur qui peut pénétrer dans les lieux loués, et tout ou en partie au nom de la totalité, par la force ou de toute autre façon qu'il peut juger appropriée, pour les reprendre, entrer en leur possession et en jouir, comme par le passé, nonobstant toute disposition contraire figurant aux présentes.

28. Le bailleur convient avec le locataire, que si le locataire paie le loyer fixé dans les présentes et exécute ses engagements, il peut et doit avoir la possession et la jouissance paisibles des lieux loués pendant toute la durée du présent bail sans interruption ou entrave du bailleur ou de toute personne ou personne se réclamant légalement de lui.

29. Le bailleur convient avec le locataire que le bailleur doit souscrire une assurance-incendie et à couverture étendue, et une assurance contre tous les autres risques contre lesquels un créancier hypothécaire exige que le bailleur soit assuré ainsi qu'une assurance des chaudières et appareils sous pression, sur la totalité du bâtiment dont les lieux loués constituent une partie, pour des montants que le bailleur et le créancier hypothécaire estiment nécessaires à l'occasion.

30. Le bailleur convient avec le locataire que le bailleur doit payer toutes les taxes et tous les impôts, y compris les impôts d'améliorations locales, des gouvernements locaux ou des autorités provinciales, fédérales ou autres, imposés sur les lieux loués ou au bailleur ou au locataire au titre de ces lieux, à l'exception de toutes taxes commerciales et des impôts sur les biens personnels et le revenu du locataire.

31. Le bailleur peut céder ses droits en vertu du présent bail à titre de valeur nantie pour obtenir un prêt, et dans le cas où il effectue et passe cette cession et/ou le locataire en est avisé par le bailleur ou en son nom, il est expressément entendu entre le bailleur et le locataire que le présent bail ne peut être annulé ou modifié pour une raison quelconque sans l'accord écrit du cessionnaire.

32. Le locataire peut, au plus tard lors de l'expiration du présent bail, prendre, retirer et emporter des lieux loués, tous les objets fixés à demeure, installations, appareils, machines, outils, étagères, comptoirs, coffres-forts ou autres articles placés dans les lieux, de la nature des objets fixés à demeure reliés à l'entreprise ou à l'usage des locataires ou tous les autres articles lui appartenant ou que le locataire a apportés dans les lieux, mais le locataire ne doit, lors de ce retrait, causer aucun dégât aux lieux, à défaut de quoi, il doit en dédommager le bailleur.

33. Pendant la durée ou tout renouvellement du présent bail, le locataire a un droit d'assurer toutes modifications, adjonctions et améliorations qu'il peut effectuer dans les lieux loués et à leur égard, et

il peut les assurer jusqu'à concurrence de leur valeur assurable totale et recevoir les revenus provenant de toute assurance qu'il a souscrite.

34. Si les lieux loués deviennent partiellement inappropriés pour le locataire à la suite de dégâts causés par l'incendie, la foudre, une tempête ou autres sinistres assurables, le loyer fixé dans les présentes doit être réduit proportionnellement au rapport de la partie des lieux loués rendue inappropriée pour le locataire, sur la totalité des lieux loués ou, si les lieux sont rendus totalement inappropriés pour le locataire, le présent bail prend fin et le loyer fixé par les présentes et les autres charges doivent être calculés proportionnellement et payés jusqu'à la date de la survenance du sinistre.

35. Le bailleur a le droit d'effectuer des changements ou des modifications dans les tuyaux, conduits et canalisations des lieux loués, lorsqu'ils s'avèrent nécessaires pour desservir des lieux contigus, sans pour autant gêner matériellement l'usage et la jouissance des lieux loués et doit réparer tous dégâts causés aux lieux loués.

36. Dans le cas où le locataire prolonge l'occupation au-delà de la durée du présent bail ou de son renouvellement avec ou sans l'accord du bailleur et sans d'autres ententes écrites, la location qui en résulte est mensuelle, et le montant du loyer est équivalent à celui qui était payé mensuellement lors du dernier mois du terme accordé par les présentes ou son renouvellement et sous réserve de cessation au choix du bailleur ou du locataire après avis écrit d'un mois et sous réserve également des conditions et engagements indiqués aux présentes.

37. Le locataire, ses employés, clients, invités et toutes autres personnes ayant besoin de communiquer avec eux, ont un droit d'usage de la zone commune avec toutes les autres personnes qui y ont droit.

38. Le bailleur n'est en aucune façon responsable de toute blessure personnelle ou de tout décès dont est victime le locataire ou l'un quelconque de ses employés ou toute autre personne pouvant se trouver sur les lieux loués, ou de toutes pertes, dommages ou dégâts causés aux biens du locataire, de ses employés ou de toute autre personne, lorsque ces biens se trouvent sur les lieux loués, sauf s'ils sont le fait de la négligence du bailleur, de ses employés, de ses représentants ou des personnes qu'il autorise.

39. Sous réserve de l'approbation du bailleur qui ne peut la refuser sans motif raisonnable, le locataire peut installer dans ou sur les lieux loués ou autour d'eux des enseignes ou articles publicitaires qui demeurent sa propriété et qu'il peut retirer, quelle que soit l'importance de leur fixation, dès

l'expiration ou la cessation du présent bail ou de son renouvellement, à la condition qu'il répare les dégâts causés par leur installation ou leur enlèvement.

40. En cas de conflit découlant des présentes entre le bailleur et le locataire pendant la durée du présent bail ou de son renouvellement, portant sur toute question dont les parties aux présentes ont convenu de confier le règlement à l'arbitrage, l'une ou l'autre partie à ce conflit a le droit d'aviser l'autre partie de ce conflit et d'en demander le règlement par arbitrage et, après cet avis et cette demande, chaque partie doit sans délai nommer un arbitre qui doit ensuite choisir, avec l'autre arbitre, un troisième arbitre; la décision de deux quelconques des trois arbitres ainsi nommés est définitive et lie les parties aux présentes qui conviennent l'une avec l'autre de régler leur conflit uniquement par arbitrage et non par recours devant une cour ou par une action en justice; si après un délai raisonnable les deux arbitres nommés par les parties aux présentes ne s'entendent pas sur le choix d'un troisième ou si la partie qui a été avisée du conflit omet de nommer un arbitre, un juge de la Cour du Banc du Roi du Nouveau-Brunswick peut, à la requête de la partie qui a avisé l'autre, nommer un troisième arbitre ou un arbitre pour représenter la partie qui n'a pas nommé d'arbitre; les frais d'arbitrage sont répartis entre les parties selon ce que peuvent décider les arbitres.

41. Tout pardon, excuse ou tolérance par le bailleur de tout manquement, défaut d'exécution ou violation du locataire, à tout moment, relativement à tout engagement, clause ou condition figurant aux présentes ne constituent pas une renonciation du bailleur à ses droits en vertu des présentes en cas de manquement, défaut d'exécution ou violation continus ou répétés et ne peuvent ainsi annuler ou affecter les droits du bailleur.

42. Toutes les polices d'assurance souscrites par le locataire doivent contenir une ou des renonciations à la subrogation contre le bailleur et le locataire renonce à tous les droits, réclamations et demandes quels qu'ils soient que le locataire peut avoir ou acquérir contre le bailleur à l'occasion de dégâts ou destructions de la totalité ou d'une partie du bâtiment résultant de tout sinistre contre lequel le locataire s'est assuré ou a accepté de s'assurer, que ces droits, réclamations et demandes soient ou non le fait de la négligence ou autre faute du bailleur, de ses serviteurs, représentants ou entrepreneurs.

84-136; 2000-38; 2005-64; [2017, ch. 20, art. 89](#)