MENT
ALKA
Aug. 2, 2017

CONVENTION DE BAIL

Date : Le 25 juillet 2017

ENTRE **DÉVELOPPEMENT OLYMBEC INC.**, ayant son siège social sis au 333, boulevard Décarie, 5e étage, Saint-Laurent, Québec, H4N 3M9, agissant ici et représentée par **Dimitri Morcos**, dûment autorisé pour les fins des présentes (ci-après nommée le « **Locateur** »)

T.V.Q.: 1217296397 TQ0001
T.P.S. : 833426604 RT0001

ET **ONYX HOSTING INC.**, ayant une place d'affaires au 310, rue de l'Argile, La Prairie, Québec, J5R 0C2, représentée par **Pierre Luc Quimper** (ci-après nommée le « **Locataire** »)

NUMÉRO DE COMPAGNIE FÉDÉRALE: 1032521-0

LES PARTIES CONVIENNENT MUTUELLEMENT DE CE QUI SUIT:

---

1. LIEUX LOUÉS

Le Locateur, par les présentes, loue au Locataire, ce dernier acceptant, un local, précisé au plan joint aux présentes comme Annexe « A », ayant une superficie locative d'approximativement **CINQUANTE-SEPT MILLE CENT CINQUANTE-HUIT (57 158) PIEDS CARRÉS** (incluant les aires de service). Le local fait partie de l'immeuble appartenant au Locateur et connu comme le 1144, boulevard Magenta Est, (l'« **Immeuble** »), lequel local porte le numéro civique **1144, boulevard Magenta Est, bureau 130, Farnham, Québec, J2N 1C1** (les « **Lieux** ») et représente **9.24%** du total de la superficie locative de l'Immeuble en date de la signature du présent bail (le « **Bail** »). Dans le cas où la superficie locative de l'Immeuble augmenterait ou diminuerait, la Proportion du Locataire sera ajustée en conséquence.

Initiales	
Locateur	
Locataire	

Le Locateur n'est pas responsable de l'exactitude des informations relatives à l'adresse civique des Lieux suivant tout changement de rue, adresse civique, etc. imposé ou demandé par la municipalité, le cas échéant. De telles informations doivent être vérifiées par le Locataire, à ses propres frais.

2. TERME DU BAIL, OCCUPATION DES LIEUX, CLES DES LIEUX

2.1. Terme du Bail

Le terme du Bail est pour une période de **CINQ (5) ans, DEUX (2) mois et cinq (5) jours**, commençant le **27 juillet 2017** (la « **Date de Commencement** ») et se terminant le **30 septembre 2022** (la « **Date d'Expiration** ») à moins que le Bail ne se termine par anticipation en vertu des dispositions des présentes (le « **Terme** »).

2.2. Occupation des Lieux

Pourvu que le Locataire signe le Bail d'ici le délai d'acceptation prévu à l'article 42 du Bail, le Locataire aura le droit d'occuper les Lieux à compter du **27 juillet 2017** (la « **Date d'Occupation** »). Si, le Locateur ne peut livrer les Lieux au Locataire le ou avant la Date d'Occupation, pour quelconque raison que ce soit, sauf si résulte de la faute du Locataire, le seul recours du Locataire sera de repousser la Date d'Occupation et toutes les autres dates au présent Bail par le nombre de jours où la prise de possession des Lieux est retardée.

Durant la période commençant le **27 juillet 2017** et se terminant le **30 septembre 2017** (la « **Période de Loyer de Base Brut Gratuite** »), le Locataire sera exempt de Loyer de Base Brut mais il sera entièrement responsable de tous les autres termes et conditions contenus au Bail, y inclus mais non limité au paiement de tous les services d'utilités, autres que ceux inclus dans le Loyer de Base Brut, consommés dans les Lieux, la taxe d'eau (si applicable) et ses primes d'assurance.

Nonobstant mais sans limiter la généralité de ce qui précède, il est convenu entre les parties qu'entre la **Date d'Occupation (27 juillet 2017)** et le **29 septembre 2017 inclusivement** (la « **Période d'Occupation Conjointe** »), il y aura une occupation conjointe des Lieux entre le Locateur et le Locataire. Le Locataire s'engage à causer le moins d'interférence possible dans l'achèvement des Améliorations Locatives que le Locateur sera en train de compléter pendant l'occupation conjointe des Lieux. Le Locataire reconnait et accepte que pendant certains travaux de démolition et de toiture, pour des raisons de sécurité et d'assurance, le Locataire ne puisse pas avoir accès aux Lieux, étant entendu que le Locateur informera à l'avance le Locataire des journées pendant lesquelles le Locataire n'aura pas accès aux Lieux. Finalement, à titre de précision, durant la Période d'Occupation Conjointe, le Locataire sera entièrement responsable de tous les termes et conditions contenus au Bail, y inclus mais non limité au

Initiales	
Locateur	
Locataire	

paiement de tous les services d'utilités consommés dans ses Lieux et ses primes d'assurance, sujet à la Période de Loyer de Base Brut Gratuite.

Le Locataire aura un accès temporaire à l'endroit identifié en bleu à l'Annexe « A » ci-jointe à compter de la Date de Commencement jusqu'au 29 septembre 2017 inclusivement, sans frais additionnel.

2.3. Clés des Lieux

Les clés des Lieux seront remises au Locataire à la Date d'Occupation, pourvu que le Locataire respecte les obligations suivantes : (a) la signature du Bail; et (b) la réception par le Locateur du Dépôt et du Dépôt de Garantie tel que décrit aux articles **40.2 et 40.3** du présent Bail; et (c) le spécimen de chèque tel que prévu à l'article **30** du Bail et (d) si applicable, tout paiement pour tous travaux, matériaux ou services dus au Locateur par le Locataire et (e) la réception par le Locateur du certificat d'assurance du Locataire attestant que le Locataire a souscrit aux assurances requises en vertu de l'article **11.2** du présent Bail.

3. INTENTION DU BAIL

Sauf si expressément stipulé autrement dans les présentes, le présent Bail est un bail brut. Par conséquent, le Locateur est responsable des Taxes Foncières telles que définies à l'article 3.2A, à l'exception des taxes payables par le Locataire en vertu du Bail et de la Proportion de toute augmentation (en totalité ou en partie) relativement aux Taxes Foncières. De plus, le Locateur est responsable des Frais d'Exploitation tels que définis à l'article 3.2B, à l'exception de la Proportion de toute augmentation (en totalité ou en partie) relativement aux Frais d'Exploitation. Le Locataire doit payer le Loyer de Base Brut mentionné à l'article 3.1 des présentes ainsi que toutes autres sommes et dépenses conformément aux dispositions contenues dans le Bail.

3.1. LOYER DE BASE BRUT

Le Locataire s'engage et consent à payer au Locateur, en monnaie légale du Canada, sans déduction, diminution, ou compensation, à titre de loyer de base mensuel brut (le « **Loyer de Base Brut** »), les sommes suivantes:

(i) Durant la Période de Loyer de Base Brut Gratuite (**27 juillet 2017** jusqu'au **30 septembre 2017**), le Locataire sera exempt du paiement du Loyer de Base Brut, sujet aux dispositions de l'article 2.2;

(ii) À compter du **1er octobre 2017** jusqu'au **30 septembre 2019**, un Loyer de Base Brut mensuel étant calculé selon un taux annuel de **QUATRE DOLLARS ET QUATRE-VINGT-CINQ CENTS (4,85 $) le pied carré**, plus la T.P.S. et la

Initiales	
Locateur	D
Locataire	M

T.V.Q., ce loyer étant calculé selon un loyer annuel de **DEUX CENT SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE DEUX CENT SEIZE DOLLARS ET TRENTE CENTS (277,216.30 $),** plus la T.P.S. et la T.V.Q.;

(iii) À compter du **1er octobre 2019** jusqu'au **30 septembre 2021**, un Loyer de Base Brut mensuel étant calculé selon un taux annuel de **CINQ DOLLARS ET QUNIZE CENTS (5,15 $) le pied carré**, plus la T.P.S. et la T.V.Q., ce loyer étant calculé selon un loyer annuel de **DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATORZE MILLE TROIS CENT SOIXANTE-TROIS DOLLARS ET SOIXANTE-DIX CENTS (294,363.70 $),** plus la T.P.S. et la T.V.Q.; et

(iv) À compter du **1er octobre 2021** jusqu'au **30 septembre 2022**, un Loyer de Base Brut mensuel étant calculé selon un taux annuel de **CINQ DOLLARS QUARANTE CENTS (5,40 $) le pied carré**, plus la T.P.S. et la T.V.Q., ce loyer étant calculé selon un loyer annuel de **TROIS CENT HUIT MILLE SIX CENT CINQUANTE-TROIS DOLLARS ET VINGT CENTS (308,653.20$),** plus la T.P.S. et la T.V.Q.

Le Loyer de Base Brut est payable consécutivement et à l'avance le premier (1er) jour de chaque mois, sans la nécessité d'une facture mensuelle. Le Loyer de Base Brut précisé aux présentes est payable au Locateur et/ou à toute personne que le Locateur peut désigner par débit pré-autorisé, tel que défini et stipulé à l'article **30** des présentes.

Aucune reconduction tacite – Nonobstant toute disposition du Code Civil du Québec, plus précisément l'article 1879, le Locataire n'aura aucun droit d'occupation des Lieux suite à l'expiration du Terme ou tout renouvellement, le cas échéant. Si le Locataire continue d'occuper les Lieux après l'expiration du Terme ou de tout renouvellement, le cas échéant, en un tel cas le Locateur peut, à son choix et à son entière discrétion: (a) obtenir la possession vacante des Lieux, aux entiers frais du Locataire; (b) automatiquement reconduire le Bail pour un terme d'un (1) an selon les mêmes termes et conditions qui sont énoncés dans le Bail, y compris le même Loyer de Base Brut qui est payable au cours de la dernière année du Terme, le tout, sans autre formalité ni besoin d'exécuter d'autre documentation; ou (c) permettre au Locataire de rester dans les Lieux à titre de locataire de mois en mois selon les mêmes termes et conditions qui sont énoncés dans le Bail, y compris le même Loyer de Base Brut qui est payable au cours de la dernière année du Terme; cependant, ce loyer sera majoré de cinquante pour cent (50%), le tout sans préjudice à tout autre droit et recours du Locateur.

Substitution des Lieux - Le Locateur peut, en tout temps pendant le Terme, sous réserve d'un avis de quatre-vingt-dix (90) jours au Locataire (l' « **Avis de Relocalisation** »), substituer les Lieux par tout autre local. Si le Locateur désire relocaliser le Locataire, tous les coûts directs raisonnables de déménagement du Locataire seront payés par le Locateur, pourvu que le Locataire fournisse au Locateur les factures avec preuve de

Initiales	
Locateur	
Locataire	

paiement. Le Locateur préparera les nouveaux locaux à ses frais pour l'exploitation des activités du Locataire et lesquels nouveaux locaux seront dans une condition comparable à celle qui existait dans les Lieux initiaux au moment que l'Avis de Relocalisation est envoyé au Locataire.

3.2. LOYER ADDITIONNEL

Clause d'Escalations – Taxes Foncières (Taxes) et Frais d'Exploitation

La Proportion du Locataire des Taxes Foncières (Taxes) et des Frais d'Exploitation est incluse dans le Loyer de Base Brut. Pendant le Terme, le Locataire est obligé de payer au Locateur sa Proportion de toute augmentation relativement aux Taxes Foncières (Taxes) et aux Frais d'Exploitation par rapport à l'Année de Base.

A. Taxes Foncières (Taxes)

« **Taxes Foncières** » ou « **Taxes** » (ci-après les « **Taxes** ») signifie, sans restriction, toutes les taxes, spéciales ou générales, les taxes sur le capital, taxes sur les grandes corporations, les impôts fonciers, les taxes municipales, les taxes scolaires, la surtaxe et/ou taxe d'affaires, les taxes ecclésiastiques, les taxes de la communauté urbaine, les taxes pour améliorations locales, tout nouveau genre de taxes, les droits et impôts qui peuvent être prélevés, imputés, ou imposés contre l'Immeuble et/ou les équipements et installations qui s'y trouvent, et/ou le terrain sur lequel l'Immeuble est érigé (le « **Terrain** »), et/ou toute propriété dans ou sur l'Immeuble qui appartient ou qui y est apportée par le Locateur, que ces taxes, impôts, ou droits soient imposés par une autorité municipale, parlementaire, scolaire ou autre organisme compétent ayant juridiction.

Outre le Loyer de Base Brut payable par le Locataire pendant le Terme, ce dernier doit payer au Locateur, à titre de loyer additionnel, un montant égal à la Proportion de toute augmentation (en totalité ou en partie) relativement aux Taxes, et ce, dans les trente (30) jours suivant la demande écrite du Locateur. Le Locateur sera autorisé à estimer une telle augmentation à l'avance, et facturera au Locataire l'augmentation budgétée mensuellement, à l'avance. Une telle demande doit inclure un état des calculs de toute augmentation (en totalité ou en partie) relativement aux Taxes. Toute augmentation relativement aux Taxes sera basée sur l'Année de Base. Advenant que le le Locateur choisisse d'estimer les augmentations de Taxes à l'avance, et de facturer au Locataire l'augmentation budgétée mensuellement, à l'avance, à la fin de chaque année de location et après la fin de la dernière année de location, selon le cas, le Locateur doit livrer au Locataire un état de Taxes actuelles de l'année de location en cause (ou d'une partie de l'année de location en cause, selon le cas). Si les Taxes payées par le Locataire sont inférieures aux Taxes actuelles, le Locataire doit payer toute différence au Locateur dans les trente (30) jours suivant la réception de l'état des Taxes actuelles. Si les Taxes payées par le Locataire excèdent les Taxes actuelles, le Locateur doit rembourser au Locataire

Initiales	
Locateur	
Locataire	

tout excédent auquel le Locataire a droit dans un délai de trente (30) jours après la livraison dudit état des Taxes.

Si, en vertu d'une loi, d'un règlement ou autrement, le régime d'imposition foncière est changé de sorte qu'un nouveau genre d'impôts, de taxes ou de droits soit imposé à l'encontre du Locateur et/ou à l'encontre de la Propriété et/ou les revenus qui en sont tirés, le Locateur a le droit d'incorporer un tel changement dans la définition de **"Taxes"**.

B. Frais d'Exploitation

« Frais d'Exploitation » signifie tous les coûts et dépenses, de quelque nature que ce soit, encourus par le Locateur pour exploiter, entretenir, nettoyer, réparer, effectuer des remplacements à, et administrer la Propriété.

Les Frais d'Exploitation incluent, sans limitation, ceux qui sont listés ci-dessous:

(a) le coût d'assurance pour la Propriété; (b) le coût de réparation, de remplacement, et d'amélioration à la Propriété, incluant tous les systèmes, équipements et installations desservant la Propriété; (c) le coût d'entretien, de réparation, de remplacement, et d'amélioration des aires communes de la Propriété, incluant, sans limitation, les aires de stationnement, les passages privés, la toiture et les trottoirs privés; (d) le coût d'entretien, de réparation, et d'amélioration des aires communes de la Propriété, incluant sans limitation, le déneigement, le jardinage, l'aménagement paysager, ainsi que le coût et l'entretien des terrains; (e) la dépréciation de l'équipement, les frais, incluant les frais généraux, les frais d'administration, les frais de service, ainsi que les frais judiciaires et les frais de vérification concernant l'administration et l'exploitation de la Propriété; (f) des frais d'administration d'un montant égal à quinze (15%) pour cent de l'ensemble des Taxes Foncières (Taxes) et des Frais d'Exploitation; et (g) toute dépense encourue par le Locateur pour obtenir ou pour tenter d'obtenir une réduction des Taxes.

Nonobstant ce qui précède, les Frais d'Exploitation excluent (i) l'entretien, les réparations, et les remplacements qui sont la responsabilité du Locataire selon l'article 7 du Bail et (ii) si applicable, toute consommation d'électricité, de gaz et/ou d'eau excessive de tout tiers locataire dont les besoins particuliers pour ses activités exigent une telle consommation excessive.

Outre le Loyer de Base Brut payable par le Locataire pendant le Terme, ce dernier doit payer au Locateur, à titre de loyer additionnel, un montant égal à la Proportion de toute augmentation (en totalité ou en partie) relativement aux Frais d'Exploitation, et ce, dans les trente (30) jours suivant la demande écrite du Locateur. Le Locateur sera autorisé à estimer une telle augmentation à l'avance, et facturera au Locataire l'augmentation budgétée mensuellement, à l'avance. Une telle demande doit inclure un état des calculs de toute augmentation (en totalité ou en partie) relativement aux Frais d'Exploitation.

Initiales	
Locateur	
Locataire	

Toute augmentation relativement aux Frais d'Exploitation sera basée sur l'Année de Base. Advenant que le le Locateur choisisse d'estimer les augmentations des Frais d'Exploitation à l'avance, et de facturer au Locataire l'augmentation budgétée mensuellement, à l'avance, à la fin de chaque année de location et après la fin de la dernière année de location, selon le cas, le Locateur doit livrer au Locataire un état des Frais d'Exploitation actuels de l'année de location en cause (ou d'une partie de l'année de location en cause, selon le cas). Si les Frais d'Exploitation payés par le Locataire sont inférieurs aux Frais d'Exploitation actuels, le Locataire doit payer toute différence au Locateur dans les trente (30) jours suivant la réception de l'état des Frais d'Exploitation actuels. Si les Frais d'Exploitation payés par le Locataire excèdent les Frais d'Exploitation actuels, le Locateur doit rembourser au Locataire tout excédent auquel le Locataire a droit dans un délai de trente (30) jours après la livraison dudit état des Frais d'Exploitation.

« **Année de Base** »**:** signifie l'année calendrier finissant le 31 décembre 2017.

« **Escalations** »: un loyer additionnel étant un montant égal à la Proportion de toute augmentation (en totalité ou en partie) relativement aux Taxes et aux Frais d'Exploitation.

« **Propriété** » comprend l'Immeuble et toute partie de celui-ci ainsi que le Terrain.

« **Proportion** »: une fraction dont le numérateur est la superficie louable des Lieux et dont le dénominateur est la superficie louable de l'Immeuble. La Proportion du Locataire est établie à **9.24%**.

3.3. TAXES À LA CHARGE DU LOCATAIRE

3.3.1 Taxes de Vente du Locataire (« T.P.S. » et « T.V.Q. »)

Nonobstant toute autre disposition contenue dans le Bail, le Locataire doit payer au Locateur un montant égal à toutes les taxes imposées relativement au loyer et à tous les autres montants payables par le Locataire au Locateur en vertu du Bail, et qualifiées de taxes sur les produits et services, de taxes de vente (« T.P.S. » et « T.V.Q. »), ou de taxe à la valeur ajoutée.

3.3.2 Autres Taxes

Le Locataire doit payer, lorsque dus, la taxe d'eau et de service et autres impositions pouvant affecter les Lieux ou les affaires qui y sont transigées, ainsi que tous les autres taxes, impositions, frais, et taux qui sont imposés par tout gouvernement et qui sont payables ou pouvant être payables par le Locataire en tant que locataire et occupant, de même que toute taxe pouvant être imposée sur les améliorations, l'équipement et les

Initiales	
Locateur	
Locataire	

installations dans les Lieux, telle que déterminée par le Locateur.

Si, en vertu d'une loi, d'un règlement ou autrement, le régime d'imposition foncière est changé de sorte qu'un nouveau genre de taxes, d'impositions, de frais, ou de taux affectant les Lieux ou les affaires qui y sont transigées soit imposé par tout gouvernement et soit payable par le Locataire en tant que locataire et occupant, le Locataire doit alors payer ce nouveau genre de taxes, d'impositions, de frais, ou de taux.

3.4. CONTESTATION DES TAXES

Le Locateur n'est pas tenu de contester la perception ou l'imposition d'aucune taxe, ni d'y faire opposition en justice ni de s'y objecter. Il peut, à sa seule discrétion sans avis au Locataire et sans son consentement ou son approbation, transiger, compromettre, consentir, renoncer ou autrement décider de toute matière concernant les Taxes. Le présent article ne peut en aucun cas être interprété de façon à réduire le loyer mensuel à un montant inférieur à celui stipulé aux présentes.

4. UTILISATION DES LIEUX

Les Lieux ne peuvent être utilisés qu'aux fins prévues ci-après: **compagnie de centre de données « data center »**. Les Lieux ne peuvent être utilisés pour aucun autre usage. Le Locataire doit, de la Date de Commencement jusqu'à la fin du Bail, effectuer ses affaires de façon continuelle, active et diligente, opérer et conduire ses affaires sur toute la surface des Lieux et ce, d'une façon réputée et conforme aux derniers usages. Le Locataire est tenu de conduire ses affaires dans les Lieux de bonne foi durant les heures normales d'affaires du Locataire. Le Locataire aura accès aux Lieux 24 heures sur 24, 7 jours sur 7. Le locataire s'engage, si raisonnablement possible, à entreposer tous ses biens sur des palettes afin d'éviter des dommages aux biens, à défaut de quoi le Locataire s'engage à tenir indemne le Locateur de toute poursuite, réclamation, recours, dommage pour tout dommage aux biens du Locataire.

5. PERMIS, LICENCES

Le Locataire doit, à ses frais, obtenir tous les permis et licences nécessaires à l'occupation des Lieux ainsi qu'à l'exercice de son commerce, le Locateur ne faisant aucune garantie que ce soit quant à l'obtention desdits permis et licences par le Locataire. Si le Locataire ne peut obtenir lesdits permis et/ou licences, il sera néanmoins tenu de respecter toutes ses obligations en vertu du Bail.

6. SERVICES D'UTILITÉ PUBLIQUE

6.1 Le Locataire est responsable du coût de la consommation de l'électricité et/ou du gaz dans les Lieux (l'électricité et/ou le gaz inclut/incluent l'éclairage, la

Initiales	
Locateur	
Locataire	

ventilation, le chauffage, et la climatisation utilisés dans les Lieux), ainsi que du coût de tous les autres services d'utilité publique (incluant l'eau et le téléphone) et de toutes les autres dépenses de quelque nature que ce soit relatives aux affaires exploitées par le Locataire ou aux activités de celui-ci dans les Lieux.

Dans la mesure où les Lieux sont pourvus de leurs propres compteurs, le Locataire doit payer ledit coût de l'électricité et/ou du gaz directement à Hydro Québec et/ou à Gaz Métropolitain ou à tout autre successeur respectif. Dans la mesure où les Lieux ne sont pas pourvus de leurs propres compteurs, le Locataire doit payer sa part dudit coût de l'électricité et/ou du gaz, tel qu'établi par le Locateur, agissant raisonnablement.

Le Locataire accepte de signer les formulaires d'électricité et/ou de gaz joints aux présentes comme Annexes « B » et « C » et tout autre formulaire qui pourrait être requis ou requis advenant qu'il y a plusieurs compteurs reliés aux Lieux.

Le Locataire aura une station électrique qui lui sera exclusive, le tout tel que démontré à l'Annexe « A » ci-jointe.

Le Locataire reconnaît et accepte que le Locateur, suivant un avis au Locataire pourra interrompre la provision des services d'utilité publique, à n'importe quel temps (i) après la date où le Locataire est requis d'en assumer la responsabilité, le tout, selon les paragraphes ci-haut mentionnés et (ii) de manière temporaire en cas de réparation, travaux ou entretien nécessaire à l'Immeuble.

Nonobstant toute disposition à l'effet contraire contenue dans le présent Bail, si le Locataire ferme ou autrement met hors service un ou des compteurs et/ou sous-compteurs d'utilité publique (ci-après collectivement les « **Compteurs** ») desservant actuellement les Lieux ou partie de ceux-ci, le Locataire devra, à ses entiers frais, remettre en services, à son nom, le ou lesdits Compteurs en faisant tous les tests requis en de telles matières afin de s'assurer de leur bon fonctionnement, et ce quinze (15) jours avant l'expiration du Terme. À défaut, par le Locataire d'agir conformément aux présentes, le Locataire devra payer au Locateur, sur simple demande de sa part et sans nécessité de mise en demeure préalable, les coûts déboursés par celui-ci (incluant toutes taxes applicables) majorés de quinze pour cent (15%) à titre de frais d'administration, afin de remettre en état et en service lesdits Compteurs ayant été fermés ou autrement mis hors service par le Locataire.

6.2 **Chauffage, Ventilation, Climatisation** – Le Locataire doit en tout temps, chauffer, ventiler et climatiser les Lieux à une température raisonnable; à défaut de quoi, le Locataire doit alors réparer tout dommage à tout objet causé par l'eau ou la glace; en un tel cas, le Locataire est tenu responsable du coût entier de la

Initiales	
Locateur	
Locataire	

réparation de tout Dommage, incluant toute perte accessoire qui pourrait affecter d'autres locataires de l'Immeuble. Le coût de la réparation inclut, sans restriction, l'enlèvement de tout débris se trouvant dans les Lieux par suite du Dommage ou de la réparation du Dommage et la remise des Lieux dans le même état qu'ils étaient avant le Dommage.

« **Dommage** » inclut, sans restriction, ce qui suit: (a) tout dommage à tout objet causé par l'eau infiltrée dans les Lieux; (b) tout dommage à tout objet causé par l'eau et la glace, tuyaux gelés ou bris de tuyaux, boyaux, connections et/ou équipements; (c) tout dommage causé aux tuyaux et aux toilettes; (d) tout dommage causé aux murs, planchers et plafonds; (e) tout dommage causé aux gicleurs; (f) tout dommage causé aux radiateurs; et (g) toute perte de matériel encourus par tout autre locataire du l'Immeuble, incluant la perte et/ou interruption des affaires.

Nonobstant toute clause à l'effet contraire contenue dans ce bail, il est strictement interdit au Locataire d'installer, de permettre d'installer ou d'utiliser dans les Lieux tout air climatisé, compresseur ou système de réfrigération ou tout autre dispositif requérant un approvisionnement en eau (ci-après collectivement référés comme l' « **Équipement** »), sauf avec l'autorisation préalable du Locateur, agissant raisonnablement. Dans le cas où le Locataire serait en défaut en vertu de la présente disposition, le Locateur, suivant un simple avis écrit, entrera dans les Lieux, sans autre avis, pour retirer l'Équipement ainsi que les tuyaux ou tout autre dispositif reliés à l'Équipement et ce, aux entiers frais du Locataire. Le Locataire renonce par les présentes à toute réclamation qu'il pourrait avoir à l'égard du Locateur pour tout dommage qu'il pourrait subir en raison du retrait par le Locateur de l'Équipement, incluant, mais non limitativement, toute réclamation pour interruption d'affaires.

6.3 Dans le cas de tout Dommage précisé à l'article 6.2 du Bail, le Locataire doit tenir le Locateur exempt de toute responsabilité et indemnité provenant de toutes réclamations pour les pertes ou dommages découlant ou résultant du fait ou l'omission du Locataire ou de ses agents, représentants ou employés.

7. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Nonobstant toute disposition du Code Civil du Québec, plus précisément les articles 1854 et 1864, le Locataire doit, à ses frais, opérer, maintenir et conserver les Lieux, incluant les installations, équipements et services intérieurs et extérieurs à l'usage du Locataire, dans le même bon état et condition (à l'intérieur ainsi qu'à l'extérieur) que le ferait un propriétaire prudent. De plus, le Locataire doit obtenir et maintenir, à ses frais, si nécessaire un contrat pour les services d'extermination (telle que la prévention contre les rongeurs et les insectes) dans les Lieux, et il doit promptement exécuter, à ses frais, tous

Initiales	
Locateur	
Locataire	

les travaux de réparation et de remplacement nécessaires à l'égard des Lieux comme le ferait un propriétaire prudent, incluant, sans restriction, les travaux de réparation et de remplacement aux lumières et aux ballasts, au réservoir d'eau chaude, aux vitres brisées (nonobstant la nature de la réparation/du remplacement), aux attaches d'eau, de gaz, de drain, et d'égout, aux tuyaux, aux canalisations, aux cabinets d'eau, aux câblages électriques, aux éviers et à leurs accessoires, à tous les systèmes de chauffage, de ventilation, de climatisation, le cas échéant, et à tout l'équipement appartenant ou attenant aux Lieux ou servant à son exploitation. Le Locataire sera également responsable de l'enlèvement de la neige ou de la glace devant ses sorties de secours. De plus, le Locataire doit fournir au Locateur une copie de tout contrat obtenu par le Locataire, à ses frais. De tels contrats incluent, sans restriction, les contrats de services d'extermination, les contrats d'entretien à l'égard des systèmes de chauffage, de ventilation, et de climatisation, des extincteurs de feu/fumée, des systèmes de gicleurs, incluant sans limitation, les boyaux, et les panneaux d'alarme incendie, les génératrices et les pompes, par le biais d'une compagnie dûment accréditée et le Locataire doit remettre une copie de tout tel contrat au Locateur.

De plus, le Locataire sera responsable, à ses frais, de fournir un plan formel de prévention d'incendie ou autre plan à toute autorité municipale ou service des incendies qui en fera la demande, résultant de l'occupation du Locataire. Le locataire sera entièrement responsable, à l'exonération complète du locateur, de maintenir toutes les sorties de secours, incluant l'éclairage et les équipements, afin d'assurer l'évacuation sécuritaire et rapide de tous le personnel dans les lieux.

Le Locataire sera également responsable pour tous dommages causés à l'Immeuble (qu'ils soient à proximité de Lieux ou non), si de tels dommages étaient causés par le Locataire, ses employés, ses agents, distributeurs, compagnies de transport effectuant une livraison au Locataire, sous-contractants, ou toute autre personne pour lesquelles le Locataire est, en droit, responsable.

8. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le Locataire ne peut céder le Bail ni sous-louer les Lieux ou toute partie des Lieux si les conditions suivantes ne sont pas remplies :

- Le Locataire doit obtenir le consentement préalable écrit du Locateur, lequel consentement ne peut être refusé sans motif raisonnable;

- Le Locataire doit fournir au Locateur, au moins trente (30) jours avant la date à laquelle la cession ou la sous-location doit prendre effet, la demande écrite de cession ou sous-location du Locataire indiquant le nom de la personne à qui il entend céder le Bail ou sous-louer les Lieux ou toute partie des Lieux et toute

Initiales	
Locateur	
Locataire	

documentation nécessaire requise par le Locateur pour évaluer la solvabilité, la réputation et l'entreprise du cessionnaire ou du sous-locataire proposé;

- Tous arrérages de loyer, ajustements ou facturations doivent être acquittés et le Locataire ne doit pas être en défaut en vertu du Bail;

- Il ne doit pas y avoir de changement dans l'usage autorisé en vertu de l'article 4 des présentes, sauf avec l'autorisation préalable du Locateur, agissant raisonnablement;

- Le sous-locataire ou le cessionnaire proposé devra convenir par écrit avec le Locateur de respecter et d'assumer toutes les obligations du Locataire aux termes du présent Bail;

- Nonobstant toute cession ou sous-location, le Locataire demeurera solidairement responsable avec le cessionnaire ou le sous-locataire de toutes les obligations aux termes du Bail (y compris le paiement de tout loyer), le tout sans bénéfice de division ou de discussion;

- Le sous-locataire ou cessionnaire proposé, le cas échéant, aura consenti en faveur du Locateur toute sûreté et/ou dépôt requis selon les termes et conditions et au même montant que prévu au présent Bail; et

- Le sous-locataire ou cessionnaire proposé, le cas échéant, aura consenti en faveur du Locateur une hypothèque mobilière selon les termes et conditions et au même montant que prévu à l'article 31 du présent Bail.

Malgré les dispositions de l'article 1871 du Code civil du Québec, le Locateur doit, dans les trente (30) jours suivant la réception de la demande de cession ou de sous-location écrite, aviser le Locataire par écrit qu'il consent ou ne consent pas à la cession ou à la sous-location proposée, le Locateur ne pouvant refuser de donner son consentement à la cession ou à la sous-location proposée sans motif raisonnable; alternativement, le Locateur a le droit de résilier le Bail dans ladite période de trente (30) jours. Si aucune réponse n'est reçue dans ledit délai de trente (30) jours, le Locateur sera réputé avoir refusé de consentir à la cession ou sous-location proposée.

Si les conditions ci-avant mentionnées sont dûment remplies, le Locateur, sur réception de la documentation requise, ainsi que des frais de 1000.00$ plus taxes applicables, préparera le document de cession, selon le cas.

9. ODEUR, POUSSIÈRE, BRUIT, ET JOUISSANCE PAISIBLE

Le Locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale

Initiales	
Locateur	
Locataire	

des autres locataires.

Le Locataire garantit qu'il n'y aura pas d'odeur, de poussière ou de bruit déraisonnable pour une zone industrielle émanant des Lieux à cause des activités du Locataire dans les Lieux. Si ces odeurs, poussières ou bruits déraisonnables pour une zone industrielle existent, le Locataire doit, à ses frais, prendre les mesures nécessaires pour remédier la situation. Les mesures nécessaires peuvent inclure toute expertise afin d'établir quelques mesures correctives, ainsi que l'installation des équipements. Dans ce cas, le Locataire est tenu d'acheter et d'installer, à ses frais, tout équipement ainsi que de payer pour toute telle expertise. L'équipement doit se conformer aux règlements municipaux.

Le Locataire est tenu de commencer la réparation d'une telle situation dans les sept (7) jours suivant un avis écrit du Locateur à cet effet, et de compléter une telle réparation dans un délai raisonnable. Durant la période de rectification, le Locataire doit suspendre ses opérations dans les Lieux afin de ne pas continuer à troubler la jouissance normale des autres locataires. Si aucune réparation n'est effectuée dans ledit délai de sept (7) jours, le Locateur peut, à sa seule discrétion, prendre les mesures nécessaires afin d'effectuer la réparation (la réparation inclut le coût de toute telle expertise ainsi que l'achat et l'installation de l'équipement précisé au présent article). Le Locataire doit alors rembourser sur demande au Locateur, à titre de loyer additionnel, le coût entier de la réparation. Si le Locataire néglige de payer ces coûts, ou dans l'éventualité où le Locateur n'ait pas opté pour l'exécution des travaux correctifs du Locataire, le Locateur peut, sans préjudice à tout autre droit et recours du Locateur, déclarer le Bail nul et non avenu, résilié, et ne liant plus le Locataire et le Locateur.

En plus de ce qui précède, le Locataire est responsable pour tout dommage ou inconvénient causé aux autres locataires de l'Immeuble et doit indemniser et tenir le Locateur exempt de tout dommage et/ou autre réclamation à cet égard.

Nonobstant les Articles 1859 et 1861 du Code Civil du Québec, le Locateur n'est pas tenu, envers le Locataire, de réparer le préjudice subi par le Locataire en raison du fait d'un tiers ou d'un autre locataire dans l'Immeuble.

De plus, il est expressément convenu entre les parties que le Locataire ne peut, et ce sous aucune considération, avoir dans les Lieux, en aucun temps, quelques animaux que ce soient.

10. INSPECTION, RÉPARATIONS, ET AMÉLIORATIONS

10.1. Droit d'entrée

Pendant le Terme et tout renouvellement, selon le cas, le Locateur et ses représentants ont, en tout temps raisonnable et de temps à autre, sujet à un préavis de 24 heures et

Initiales	
Locateur	
Locataire	

pourvu qu'un représentant du Locataire soit présent, le droit de faire voir les Lieux à tout acheteur ou créancier hypothécaire potentiel.

Sous réserve de l'option de renouvellement prévue à l'article 40.4 des présentes, au cours des six (6) mois qui précèdent l'expiration du Bail, le Locateur a, en tout temps raisonnable, sujet à un préavis de 24 heures et pourvu qu'un représentant du Locataire soit présent, le droit de faire visiter les Lieux par toute personne intéressée à les louer.

10.2. Inspection et réparations

Le Locateur et ses représentants ont, en tout temps raisonnable et de temps à autre pendant le Terme et tout renouvellement, selon le cas, sujet à un préavis de 24 heures (sauf en cas d'urgence) et pourvu qu'un représentant du Locataire soit présent (sauf en cas d'urgence), le droit de visiter les Lieux, de vérifier l'état des Lieux, et de constater que le Locataire exécute toutes les obligations résultant du présent Bail. Le Locataire est tenu d'exécuter toutes les réparations dont le Locataire est responsable en vertu des présentes.

Si le Locataire néglige de faire toute réparation dans les trente (30) jours suivant l'avis écrit du Locateur à cet effet, à condition que ces réparations puissent être raisonnablement exécutées dans ledit délai, le Locateur peut, sans préjudice à tous ses autres droits et recours qu'il peut avoir, effectuer ces réparations et facturer au Locataire le coût de ces travaux de réparation, plus des frais d'administration d'un montant égal à quinze pour cent (15%) du montant du coût desdits travaux de réparation.

Aucune disposition du présent Bail ne doit être interprétée comme obligeant le Locateur à effectuer des réparations dont le Locataire est responsable en vertu des présentes, mais le Locateur a le droit en tout temps d'entrer dans les Lieux et de faire des réparations d'urgence, le tout sans préavis au Locataire, et d'en facturer le coût au Locataire.

Les coûts facturables au Locataire en vertu des présentes doivent être payés sur demande à titre de loyer additionnel. Tout montant impayé porte intérêt au taux annuel de dix-huit pour cent (18%) à compter de la date d'échéance du paiement.

10.3. Installations par le Locateur

Le Locateur conserve le droit d'installer et de maintenir dans les Lieux et dans l'Immeuble tout ce qui est raisonnable, utile ou nécessaire pour l'équipement, l'usage ou la commodité de l'Immeuble ou des autres locataires. Le Locataire n'a aucun recours contre le Locateur à ce sujet à moins que cela n'interfère indûment avec sa jouissance des Lieux.

Initiales	
Locateur	D
Locataire	M

10.4. Modifications à l'Immeuble effectuées par le Locateur

Nonobstant toute disposition contraire contenue dans le présent Bail, le Locateur se réserve le droit en tout temps, et de temps à autre, de faire des modifications, des additions, ou des agrandissements à l'Immeuble, tel que le Locateur, à sa seule et entière discrétion, le juge approprié, et peut, sans restreindre la généralité de ce qui précède et sans limitation, ajouter des étages et/ou changer ou modifier la localisation, les dimensions et les spécifications de la tuyauterie, des fils, conduits, réseaux, services publics, systèmes mécaniques, aires communes, supports, poutres, escaliers, ascenseurs, rampes, fenêtres, ouvertures et autres services de l'Immeuble (incluant ceux pouvant être inclus dans les Lieux). Ces modifications, additions, et agrandissements doivent être effectués avec diligence raisonnable et ne doivent pas nuire déraisonnablement à la jouissance des Lieux par le Locataire.

10.5. Améliorations et changements effectués par le Locataire

Le Locataire ne doit pas exécuter ni autoriser l'exécution dans les Lieux de travaux d'addition, d'amélioration, et de changement (les « **Travaux dans les Lieux** ») sans avoir obtenu l'approbation écrite préalable du Locateur, qui ne doit pas être refusée sans motif raisonnable et qui est sujette aux dispositions suivantes:

(i) Le Locataire doit fournir au Locateur des plans, spécifications et devis adéquats, indiquant en détails raisonnablement complets les travaux projetés. Le Locateur doit alors, dans les quinze (15) jours suivant la réception des plans, spécifications et devis (sauf en cas d'urgence où le Locateur doit alors, dans les sept (7) jours suivant la réception des plans, spécifications et devis), aviser le Locataire par écrit qu'il approuve, sujet à modifications raisonnables pouvant être demandées par le Locateur, agissant raisonnablement, ou n'approuve pas les plans, spécifications et devis. Les Travaux dans les Lieux doivent être effectués en stricte conformité avec les plans, spécifications, et devis. Le coût des Travaux dans les Lieux est à la seule charge du Locataire et ce, à l'entière exonération du Locateur.

(ii) Le Locataire doit obtenir, à ses frais, les consentements, permis et autres approbations requis des organismes gouvernementaux et/ou municipaux ayant juridiction à l'égard des Travaux dans les Lieux.

(iii) Les entrepreneurs du Locataire doivent être enregistrés auprès de la Régie du Bâtiment du Québec (RBQ) et tous les ouvriers du Locataire doivent être membre de la Commission de la construction du Québec (CCQ).

(iv) Avant le début et à la fin de tous Travaux dans les Lieux, le Locataire doit fournir au Locateur un certificat de conformité émis par la Commission des normes, de

Initiales	
Locateur	
Locataire	

l'équité, de la santé et de la sécurité du travail (CNESST) pour chacun de ses entrepreneurs.

(v) Le Locataire doit, à ses frais, obtenir et maintenir en vigueur une assurance de la responsabilité civile couvrant tous les risques associés aux Travaux dans les Lieux avec des limites inclusives de deux millions de dollars (2 000 000,00 $) par événement. À cet égard, le Locataire peut (a) obtenir un contrat d'assurance de responsabilité civile couvrant de tels risques, ou (b) inclure de tels risques dans les contrats d'assurance précisés à l'article 11 du présent Bail. Une telle assurance doit: (a) comporter une clause de solidarité d'intérêts entre le Locateur et le Locataire, (b) désigner le Locateur en qualité d'assuré additionnel, et (c) stipuler que l'assureur ne peut résilier l'assurance que dans les quinze (15) jours suivant un tel avis au Locateur. Le Locataire doit fournir au Locateur copie certifiée dudit contrat d'assurance.

(vi) Le Locataire doit, à ses frais, obtenir et maintenir en vigueur une assurance contre les accidents du travail couvrant les personnes qui participent à l'exécution des Travaux dans les Lieux. Le Locataire doit fournir au Locateur copie certifiée dudit contrat d'assurance.

(vii) Les Travaux dans les Lieux n'auront pas pour effet de réduire la valeur des Lieux par rapport à ce qu'elle était avant le commencement de ces travaux, le Locateur étant seul juge de cette valeur.

(viii) Les Travaux dans les Lieux doivent être accomplis dans un délai raisonnable, d'une façon professionnelle et en accord avec les permis, les autorisations, les règlements et les exigences des autorités compétentes ayant juridiction à l'égard des Lieux, les lois règlements et codes administrés par la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) et les codes du bâtiment canadiens.

(ix) Le Locataire doit fournir au Locateur une déclaration à l'effet qu'aucun privilège de constructeur, d'entrepreneur ou d'ouvrier, liens, hypothèque légale ni aucune autre charge ni aucun privilège, ni liens ou hypothèques légales, ne grève les Lieux ou la Propriété à l'égard des travaux exécutés ou des services ou matériaux fournis dans le cadre de l'exécution des Travaux dans les Lieux et que toutes les factures des travaux, services et matériaux fournis dans le cadre des Travaux dans les Lieux ont été réglées intégralement.

(x) Le Locataire doit exiger que tout architecte, ingénieur, fournisseur de matériaux, ouvrier, entrepreneur ou sous-entrepreneur, fournisse en bonne et due forme au Locateur, un avis de renonciation ou de quittance pour tous les hypothèques légales, charges, liens, hypothèques légales ou privilèges en faveur des personnes qui ont participé aux Travaux dans les Lieux et qui pourraient alors ou

Initiales	
Locateur	
Locataire	

ultérieurement exister en rapport avec les travaux ou la main-d'œuvre ou les matériaux fournis ou à l'être en vertu de tout contrat ou sous-contrat.

Si de telles hypothèques légales, charges ou privilèges, liens ou hypothèques légales grèvent les Lieux ou l'Immeuble, le Locataire doit, dans les cinq (5) jours suivant un avis à cet effet, faire en sorte que les hypothèques légales, charges, ou privilèges ou liens soient immédiatement radiés, à la satisfaction du Locateur. Si le Locataire néglige de radier ces hypothèques légales, charges, liens, hypothèques légales ou privilèges dans ledit délai de cinq (5) jours, le Locateur, sans limiter tous ses autres droits ou recours, peut, mais n'est pas obligé de le faire, radier lesdits hypothèques légales, liens, charges, ou privilèges en payant le montant réclamé plus tous frais nécessaires. Le Locataire doit alors rembourser sur demande du Locateur, à titre de loyer additionnel, le montant déboursé par le Locateur plus tous les dépens et frais, y compris les frais légaux encourus par le Locateur.

(xi) Dans le cas où le coût des Travaux dans les Lieux excède un montant de trente-cinq dollars (35 000,00$), le Locataire doit, sur demande du Locateur, fournir une garantie, et dans cette garantie, le Locataire doit garantir: (a) l'exécution complète des Travaux dans les Lieux; (b) le paiement de toutes les factures des travaux, services et matériaux fournis dans le cadre des Travaux dans les Lieux, et (c) qu'aucun privilège de constructeur, d'entrepreneur ou d'ouvrier ni aucune autre charge ni aucun privilège, lien ni hypothèque légale ne grève les Lieux ou la Propriété à l'égard des travaux exécutés ou des services ou matériaux fournis dans le cadre de l'exécution des Travaux dans les Lieux.

(xii) Le Locataire ne doit pas, sans le consentement écrit du Locateur, enlever les Travaux dans les Lieux.

Nonobstant ce qui précède, à l'expiration du Bail, le Locataire doit, s'il en est requis par le Locateur et à ses propres frais, enlever les Travaux dans les Lieux.

(xiii) Nonobstant toute autre disposition du présent Bail, le Locateur n'assume aucune responsabilité à l'égard de tout dommage ou défaut découlant directement ou indirectement des Travaux dans les Lieux, le Locataire n'a droit à aucune compensation ni à aucune réduction, suspension ou remise de loyer et il n'est relevé d'aucune de ses obligations en vertu des présentes. Il est convenu qu'une fois terminés, les Travaux dans les Lieux doivent former partie intégrante des Lieux et doivent être assujettis à toutes les stipulations de ce Bail.

Initiales	
Locateur	
Locataire	M

11. ASSURANCE

11.1. Assurance du Locateur

Le Locateur doit, à ses frais, obtenir et maintenir, pendant toute continuation de ce Bail, des assurances pour la Propriété, ses améliorations et équipements. Les assurances du Locateur sont les suivantes:

(i) Une assurance tous risques, formule étendue, couvrant les risques d'incendie.

(ii) Une assurance couvrant les dégâts volontaires.

(iii) Une assurance couvrant le revenu des loyers.

(iv) Une assurance chaudière et pour appareil à pression, laquelle assurance inclut la réparation et le remplacement de la chaudière et de l'appareil à pression.

(v) Telles autres assurances que les institutions prêteuses peuvent exiger ou telles autres assurances couvrant les pertes ou les dommages à la Propriété, ou la responsabilité en résultant, comme il est coutume d'être assuré contre ces pertes, dommages, ou responsabilités par les propriétaires des propriétés commerciales.

Le Locataire doit payer toute augmentation relativement aux primes d'assurance (en surplus des majorations étant référé à l'Article 3.2 et ce, si une telle augmentation est en raison de ses activités dans les Lieux.

Le Locataire ne doit faire ni tolérer aucun acte qui entraîne ou risque d'entraîner la résiliation de toute assurance pour la Propriété ou toute partie de celle-ci.

11.2. Assurance du Locataire

Le Locataire doit, à ses frais, obtenir et maintenir, pendant l'occupation des Lieux par le Locataire pendant le Terme et tout renouvellement, le cas échéant, des assurances qui protègent le Locataire et le Locateur contre toute demande pour les dommages corporels, y inclus le décès, et les dommages à la propriété en raison de, ou résultant de l'exercice par le Locataire ou par toute autre personne des privilèges ou des droits accordés dans le Bail.

Sans limiter la généralité de ce qui précède et ce qui suit, le Locataire doit, à ses frais, pendant tout le Terme, maintenir en vigueur les polices d'assurances mentionnées à la présente section, sur tous biens situés dans les Lieux ou sur lesquels le Locataire aura sous sa garde ou possession ou sur lesquels il exerce un contrôle, incluant les Lieux, sans égard à leurs emplacements, à savoir, dans les Lieux ou dans l'Immeuble ou sur le Terrain :

Initiales	
Locateur	
Locataire	

a) Assurances de Biens « Formule Tous Risques » (y compris contre les refoulements d'égout, tremblement de terre, les inondations et l'effondrement) basées sur la pleine valeur de remplacement intégrale sans dépréciation de i) tous les biens appartenant au Locataire ou dont le Locataire aura sous sa garde ou possession ou sur lesquels il exerce un contrôle, situés dans les Lieux ou dans l'Immeuble ou le Terrain, y compris mais non limité aux améliorations locatives installées avant la Date de Commencement du Bail par le Locataire ou installées en son nom par le Locateur ou une tierce partie, aux raccords, installations, modifications, ajouts, cloisons, et toutes autres propriétés ou améliorations locatives installées ou exécutées par le Locataire ou en son nom par le Locateur ou une tierce partie et ii) l'inventaire du Locataire, ses meubles et son équipement;

b) Assurance Bris de Machine « Formule Étendue » incluant la réparation et la valeur de remplacement de celles-ci situées dans les Lieux ou sur lesquels le Locataire aura la possession, garde ou contrôle, comportant des limites de couvertures pour chaque accident ou évènement équivalentes au coût de remplacement sans dépréciation pour toutes améliorations locatives, chaudières, machineries, réservoirs sous pression, chauffage, ventilation, et équipements de climatisation, appareils électriques ou appareils à pression divers qui sont la propriété du Locataire ou qui sont exploitées par le Locataire ou tierces parties (à l'exception du Locateur) au nom du Locataire dans les Lieux ou qui se rapportent à ou desservent les Lieux. Cette police d'assurance doit contenir un avenant pour pertes contestées. Le Locataire doit effectuer des inspections périodiques conçues pour les chaudières, la machinerie, réservoirs sous pression et autres appareils à pression, et remettre au Locateur un certificat attestant l'inspection, tel que déterminé par la loi, les normes de l'industrie ou par un propriétaire prudent. Le Locataire est responsable de faire inspecter, par un inspecteur habilité en vertu de la loi, les chaudières, machinerie, les réservoirs sous pression et autres appareils à pression, et de maintenir à jour, les certificats confirmant le bon fonctionnement de ceux-ci, le tout aux frais du Locataire. La police d'assurance Bris de Machine doit contenir une clause d'assurabilité réciproque et doit inclure le Locateur et/ou tout tiers désigné par le Locateur comme bénéficiaires selon leurs intérêts. **Pour fins de clarté, il est convenu entre les parties que le Locataire pourra s'auto-assurer uniquement pour ses équipements d'exploration de données, ses serveurs et les composantes électriques reliées aux équipements d'exploration de données du Locataire.**

c) Assurance contre les pertes d'exploitation ou frais supplémentaires contenant une indemnité d'au moins 12 mois qui remboursera le Locataire contre les pertes d'exploitation directes ou indirectes pour tous les risques assurés par le Locataire mentionnés au sous-sections a), b) et d) du présent Article 11.2 et tous autres risques normalement assurés par un Locataire prudent ou attribuables à la

Initiales	
Locateur	
Locataire	

prévention d'accès aux Lieux ou à l'Immeuble ou le Terrain résultant de ces risques pour toute autre raison;

d) Une Assurance de responsabilité civile des entreprises sur une base par sinistre couvrant les dommages corporels, y compris le décès, dommages matériels à la propriété du Locataire et/ou des tiers, responsabilité contractuelle, responsabilité légale, la responsabilité découlant de l'usage, les activités et opérations dans les Lieux ou dans toute autre partie de l'Immeuble ou du Terrain par le Locataire ou ses employés, entrepreneurs ou toutes personnes ou entités pour qui le Locataire est légalement responsable.

Une telle assurance doit 1) être souscrite sur base de formule générale avec les limites inclusives de deux millions de dollars (2 000 000,00 $) pour chaque événement, 2) contenir une clause de responsabilité réciproque, 3) doit avoir une couverture étendue couvrant toute responsabilité assumée par le Locataire en vertu du Bail, 4) doit inclure le Locateur et/ou tout tiers désigné par le Locateur comme assurés additionnels et 5) être pour la pleine valeur de remplacement sans dépréciation des Lieux.

e) Toute autre police d'assurance qu'un Locataire prudent, Locateur ou créancier hypothécaire pourra raisonnablement contracter ou exiger de temps à autre.

Concernant toutes les assurances énoncées ci-dessus, les polices doivent: (i) être contractées auprès des compagnies d'assurances reconnues au Canada; (ii) être primaires et ne pas constituer une contribution à l'assurance du Locateur; (iii) contenir une clause à l'effet que l'assureur n'annulera ni ne modifiera les polices sans avoir donné au Locateur un préavis écrit de trente (30) jours; (iv) contenir une clause de renonciation par l'assureur du Locataire à tous droits de subrogation que ce dernier pourrait avoir contre le Locateur (peu importe si le dommage est résultant ou attribué en totalité ou en partie aux actes, omissions ou négligences du Locateur); (v) contenir des franchises raisonnables et (vi) si applicable, contenir une règle proportionnelle au montant stipulé.

Le Locataire reconnaît et accepte que le Locateur n'est pas un occupant des Lieux ni de l'Immeuble et par conséquent, ne peut avoir connaissance de fuites du toit ou des défaillances mécaniques dans les Lieux à moins d'en être avisé par le Locataire. Le Locataire s'engage à aviser promptement le Locateur, par écrit, de l'existence de défauts ou de bris dans les Lieux et de la nécessité de réparations dans le Lieux. À moins que le dommage, bris ou défaut résulte des faits du Locataire, le Locateur agira dans un délai raisonnable pour rectifier le problème. Dans ces cas, le Locateur est tenu uniquement de maintenir la structure de l'Immeuble. À cet égard, le Locateur fera effectuer toutes réparations à la structure qu'il jugera nécessaire et le Locateur ne sera pas tenu responsable d'indemniser le Locataire pour pertes et dommages subis par ce dernier ou par une tierce personne.

Initiales	
Locateur	
Locataire	

Dans tous les cas, le Locataire doit présenter toutes les réclamations pour pertes ou dommages directs ou indirects résultant de toutes défaillances mécaniques, défaut, sinistre, évènement, fuite, accident ou bris, à ses propres assureurs, à l'exclusion des assureurs du Locateur et du Locateur lui-même.

Le Locataire devra fournir au Locateur les certificats attestant l'émission et le maintien en vigueur de toutes les polices d'assurance requises en vertu des présentes et ce, immédiatement après l'émission de ces polices d'assurances. Le Locataire reconnait et accepte qu'il ne détient aucun intérêt assurable dans ou en vertu des polices d'assurances souscrites par le Locateur et que le Locataire n'aura aucun droit de réclamer les produits d'assurances provenant des assurances du Locateur.

Les exigences minimales d'assurances ci-dessus ne limitent ni restreignent d'aucune manière, la responsabilité du Locataire en vertu du présent Bail.

11.3. Vol par effraction

Dans le cas de vol par effraction dans les Lieux, le Locataire doit exécuter ou faire exécuter, à ses frais, tous les travaux de réparation et de remplacement nécessaire à l'égard de la Propriété (incluant, sans restriction, tous les travaux de réparation et de remplacement aux fenêtres, aux murs, et aux toits). Le Locataire est tenu d'exécuter tous les travaux de réparation et de remplacement dans les soixante-douze (72) heures suivant une telle violation. Si les travaux ne sont pas effectués dans ledit délai de soixante-douze (72) heures, le Locateur peut, à sa seule discrétion, effectuer les travaux. Le Locataire doit immédiatement rembourser au Locateur le coût des travaux, plus des frais d'administration d'un montant égal à quinze pour cent (15%) du montant du coût desdits travaux.

11.4. Endommagement ou destruction

Si les Lieux sont endommagés ou détruits, en totalité ou en partie, par l'incendie, la foudre, la tempête ou tout autre sinistre assurable en vertu des contrats d'assurance précisés à l'article 11 des présentes:

(a) si les dommages ou la destruction sont tels que les Lieux sont devenus totalement inoccupables ou qu'il est impossible ou dangereux de les utiliser ou de les occuper et si, dans l'un ou l'autre cas, les dommages ne peuvent pas être réparés avec une diligence raisonnable dans les cent quatre-vingts (180) jours suivant le sinistre, le Locateur peut, dans les quarante-cinq (45) jours suivant le sinistre, résilier le présent Bail par suite d'un avis écrit au Locataire; en un tel cas, le Bail prend fin le jour de la destruction ou des dommages, et le loyer et toutes les autres sommes auxquelles le Locataire est tenu aux termes du Bail doivent être calculés et intégralement payés jusqu'au jour de la destruction ou des dommages. Si le

Initiales	
Locateur	
Locataire	

Locateur décide de ne pas résilier le Bail, le Locateur est tenu de réparer les dommages ou la destruction avec une diligence raisonnable, et dans ce cas, le loyer doit être réduit du jour des dommages ou de la destruction à celui où les Lieux sont réparés de manière à en permettre l'usage et l'occupation par le Locataire;

(b) si les dommages sont tels que les Lieux sont totalement inoccupables ou qu'il est impossible ou dangereux de les utiliser ou de l'occuper, mais que, dans l'un ou l'autre cas, les dommages peuvent être réparés par le Locateur avec une diligence raisonnable dans les cent quatre-vingts (180) jours suivant le sinistre, le loyer doit être réduit du jour des dommages à celui où les Lieux sont réparés de manière à en permettre l'usage et l'occupation par le Locataire;

(c) si, dans les cas qui précèdent, l'endommagement ou la destruction est tel que les Lieux sont partiellement utilisables pour les fins visées par le présent Bail, alors, jusqu'à ce que l'endommagement ou la destruction ait été réparée par le Locateur, le loyer doit être réduit dans la proportion que la superficie des Lieux rendue impropre à son occupation représente par rapport à la superficie locative totale des Lieux, et ce, du jour des dommages ou de la destruction à celui où la partie des Lieux rendue impropre est réparée de manière à en permettre l'usage et l'occupation par le Locataire.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, si les Lieux et/ou l'Immeuble sont détruits en totalité, le Locateur peut, dans une période raisonnable et dans les délais précisés au présent article, substituer les Lieux par des lieux semblables situés à proximité de l'Immeuble, pourvu que les nouveaux lieux soient acceptables pour l'exploitation de l'entreprise du Locataire. La substitution ne doit aucunement affecter les autres conventions et modalités du présent Bail.

12. ABANDON ET REMISE

Le Locataire ne devra en aucun temps laisser les Lieux inoccupés ou vacants (et la remise des clés ne sera pas nécessaire pour que les Lieux soient considérés inoccupés ou vacants) pendant le Terme et l'acceptation de l'abandon du présent Bail ne prendra effet que lorsque le Locateur l'aura confirmé par écrit. Nonobstant le paragraphe précédent, ainsi que les dispositions prévues à l'Article 4 du présent Bail, dans le cas où le Locataire laisse les Lieux inoccupés ou vacants pour une période excédant trente (30) jours, le Locataire devra alors fournir au Locateur une garantie additionnelle de six (6) mois de Loyer de Base Brut ainsi que tout loyer additionnel, le cas échéant, plus les taxes applicables.

Initiales	
Locateur	
Locataire	

13. LA FIN DU BAIL

À l'expiration du Bail ou advenant la résiliation anticipée du Bail, les constructions, modifications, et améliorations qui ont été effectuées par le Locataire ou par le Locateur pour le compte du Locataire, deviendront la propriété du Locateur sans compensation pour le Locataire.

Le Locataire doit, le ou avant l'expiration, ou à la résiliation anticipée du Bail, paisiblement rendre au Locateur, les Lieux, y compris les constructions, modifications, et améliorations qui ont été effectuées en tout temps pendant le Terme, dans un bon état, mais il n'est pas tenu de l'usure normale des Lieux (l' « Usure Normale »), laquelle Usure Normale exclut tout dommage causé aux tapis, et ce, si cet endommagement découle du fait que le Locataire a omis de poser des tapis protecteurs sous les fauteuils.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, sur demande du Locateur, le Locataire doit, le ou avant l'expiration, ou à la résiliation anticipée du Bail, enlever toutes les ou certaines constructions, modifications, et améliorations dans les Lieux (sauf pour ces constructions, modifications, et améliorations que le Locateur permet au Locataire de laisser dans les Lieux), et le Locataire est tenu de faire la remise en état des Lieux, mais il n'est pas tenu de l'Usure Normale desdits Lieux. Si le Locataire n'est pas obligé d'enlever toutes les, ou une partie des constructions, modifications, et améliorations, le Locateur peut les conserver, et ce, sans qu'aucune compensation ne soit accordée au Locataire.

Si le Locataire néglige de respecter ses obligations à l'expiration ou à la résiliation anticipée du Bail, le Locateur peut nettoyer et réparer les Lieux tout en facturant le coût au Locataire, qui doit payer ladite facture au Locateur sur réception en plus de 15% à titre de frais d'administration. Aucun préavis au Locataire n'est nécessaire avant d'effectuer tout nettoyage et réparation aux Lieux.

Le Locataire doit, à ou avant l'expiration ou la résiliation anticipée du Bail, retourner au Locateur toutes les clés des Lieux et laisser les Lieux libres de tous les effets mobiliers qui appartiennent au Locataire ou qui ont été placés dans les Lieux par le Locataire, à défaut de quoi, le Locataire autorise le Locateur à vendre, utiliser, détruire ou autrement disposer de tout effet mobilier, à la discrétion du Locateur, le tout sans compensation au Locataire ou réclamation du Locataire. De plus, le Locataire sera tenu responsable de (a) les loyers, tel qu'établi à l'article 3.1 (c) du Bail « Aucune Reconduction Tacite », ou des frais d'entreposage de ses biens, (b) les coûts associés à l'enlèvement ou la mise aux rebuts de ses effets mobiliers, et (c) de tous dommages causés aux Lieux par l'enlèvement desdits effets mobiliers.

Initiales	
Locateur	
Locataire	M

14. RESPECT DE LA LOI PAR LE LOCATAIRE

14.1 Le Locataire doit en tout temps, à ses frais, se conformer aux lois, règlements, ordonnances et autres ordres de toutes les autorités gouvernementales ou quasi gouvernementales compétentes relativement aux Lieux, à l'utilisation par le Locataire des Lieux, à l'exploitation de ses affaires dans les Lieux, à l'enlèvement de tout objet empiétant placé par le Locataire, à l'exécution de travaux dans les Lieux ou relativement à ceux-ci, incluant sans limitation, tous les changements ou additions à toute structure dans les Lieux ou reliée aux Lieux, que ces changements ou additions soient structuraux ou soient requis par le Locataire pour l'utilisation de toute partie ou une partie des Lieux, ou de façon générale, à l'état, l'entretien, l'utilisation ou l'occupation des Lieux.

14.2 Le Locataire doit en tout temps, sans délai et à ses frais, se conformer à tous les exigences, décisions et règlements du Groupement technique des assureurs, de la Fire Underwriter's Survey™ (ou de leurs successeurs respectifs) ou de tout autre organisme canadien ayant des fonctions similaires ou de tout assureur, concernant les Lieux ou la Propriété.

15. DROIT DU LOCATEUR D'EXÉCUTER LES OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le Locateur, sans limiter tous ses autres droits ou recours, peut, mais n'est pas obligé de le faire, accomplir toutes et chacune des obligations pour lesquelles le Locataire peut être responsable en vertu du présent Bail et en accord avec lesquelles le Locataire peut être en défaut, pour le compte et aux frais du Locataire, et tout montant d'argent de telle façon dépensée par le Locateur avec en plus un intérêt au taux annuel de dix-huit pour cent (18%) à compter de la date de telle dépense d'argent sera considérée comme étant un loyer additionnel et devra être payable par le Locataire sur demande du Locateur.

De plus, le Locateur peut, avant d'acquitter toute somme due par le Locataire en vertu des présentes, exiger du Locataire le règlement de telles sommes (incluant, sans restriction, tous les intérêts, dépens et frais à cet égard).

16. MONTANTS IMPAYÉS

Si le Locataire est en défaut de payer au Locateur, lorsque dus, le Loyer de Base Brut, le loyer additionnel et toute autre somme payable en vertu du Bail, ou si le chèque représentant le Loyer de Base Brut, le loyer additionnel ou toute autre somme payable en vertu du Bail est retourné par la banque ou l'institution financière (chèque sans provision, arrêt de paiement, etc.), le Locateur peut recouvrer du Locataire, à titre de loyer additionnel, (1) les frais d'administration d'un montant égal à quinze pour cent (15%), et

Initiales	
Locateur	D
Locataire	M

(2) les frais légaux encourus par le Locateur. Le Locateur peut aussi obtenir des dommages-intérêts du Locataire.

Tout montant impayé, soit le Loyer de Base Brut, le loyer additionnel ou toute autre somme payable en vertu du Bail, porte intérêt au taux annuel de dix-huit pour cent (18%) à compter de la date d'échéance du paiement.

17. PREUVE DE PAIEMENT

Le Locataire doit, de temps à autre, à la demande du Locateur, lui produire une preuve satisfaisante, du paiement dû par le Locataire de tous les paiements que doit faire le Locataire en vertu du Bail.

18. DÉFAUT PAR LE LOCATAIRE

Chacun des cas suivants constitue un cas de défaut en vertu du Bail:

(a) si le Locataire fait défaut de payer au Locateur le Loyer de Base Brut, le loyer additionnel ou toute autre somme payable en vertu du Bail, à compter du troisième (3e) jour ouvrable suivant la date d'échéance établie par le présent Bail. Nonobstant ce qui précède, il est strictement convenu que la période de grâce précitée ne s'appliquera en aucun cas à plus que deux (2) reprises pendant le Terme ou tout renouvellement, selon le cas. À titre de clarté, si le Locataire fait défaut de payer au Locateur le Loyer de Base Brut, le loyer additionnel ou toute autre somme payable en vertu du Bail à compter de la date d'échéance établie par le présent Bail une troisième (3e) fois pendant le Terme ou tout renouvellement, selon le cas, le Locataire sera automatiquement réputé être en défaut sans la nécessité pour le Locateur d'envoyer un avis de défaut au Locataire; ou

(b) si le Locataire est déclaré failli ou fait une cession générale de ses biens en faveur de ses créanciers, ou prend ou tente de prendre avantage de toute loi régissant la faillite ou l'insolvabilité, ou si un syndic ou fiduciaire est nommé pour administrer les biens du Locataire en totalité ou en partie, ou si l'exécution d'un jugement prononcé contre le Locataire ou en vertu du Bail est ordonnée, ou si par suite de la loi la succession du Locataire est dévolue à toute autre personne ou société; ou

(c) si le Locataire est en défaut d'observer toute stipulation contenue aux présentes et/ou est en défaut d'accomplir ses obligations en vertu du Bail (autre que le défaut selon l'article 18 (a)), ou si une créance prioritaire ou une hypothèque légale grève les Lieux en conséquence d'un acte ou d'une omission du Locataire, ou si le Locataire ou toute autre personne enlève ou tente d'enlever, à tout temps du Terme (sauf dans le cours normal des activités du Locataire ou pendant

Initiales	
Locateur	
Locataire	

l'achèvement des travaux de réparation ou de remplacement), sans le consentement écrit préalable du Locateur, tous les biens se trouvant dans les Lieux et que ces défauts persistent pendant cinq (5) jours après qu'un avis écrit des défauts a été donné par le Locateur au Locataire, à moins qu'il ne soit impossible de remédier ces défauts dans le délai prévu de cinq (5) jours, dans quel cas le Locataire aura droit à une prolongation raisonnable du délai pour lui permettre de remédier ces défauts.

À compter d'un deuxième défaut en vertu du Bail, le Locateur, sans limiter tous ses droits ou recours en vertu de la loi ou des présentes, peut immédiatement, sur simple avis écrit au Locataire résilier ce Bail. Le Locataire renonce expressément aux droits et aux avantages qu'il pourrait avoir aux termes de l'article 1883 du Code civil du Québec. Suite à une telle résiliation, le Locataire doit immédiatement quitter les Lieux et rendre au Locateur les Lieux. Le Locateur et ses représentants peuvent immédiatement ou en tout temps après une telle résiliation, sans avis ou procédure légale, entrer dans les Lieux, faire expulser le Locataire et toutes les personnes qui se trouvent dans les Lieux et en enlever les biens qui s'y trouvent. L'exercice par le Locateur de tous ses droits en vertu de la loi ou des présentes n'exclut l'exercice par le Locateur de tout autre droit qu'il peut détenir en vertu de la loi ou des présentes.

Le Locateur peut, à la résiliation du Bail par suite de tout défaut en vertu du Bail ou en l'absence d'une telle résiliation dans le cas où le Locataire est dessaisi des Lieux par ou sur l'instance du Locateur au moyen de toute procédure légale, légalement recouvrer du Locataire le loyer pour le mois courant et pour les six (6) mois à échoir (ou le nombre de mois à échoir s'il reste moins de six (6) mois au Terme), le tout étant et devenant immédiatement dû et exigible, et le Locateur peut, à sa seule discrétion, en l'absence d'une résiliation, immédiatement déclarer le Bail dédit et résilié, et le Locateur peut, sans avis ou autre procédure légale, entrer dans les Lieux, prendre possession des Lieux, et en enlever les biens qui s'y trouvent, le tout sans préjudice et sous réserve de tous les droits et les recours du Locateur de réclamer tous dommages et pertes subis par le Locateur en raison ou résultant de tout défaut du Locataire.

19. ENSEIGNES

19.1 Locateur

Le Locateur a le droit en tout temps pendant le Terme de placer sur la Propriété un avis de dimensions raisonnables et dont l'emplacement raisonnable ne doit pas nuire aux activités du Locataire, indiquant que la Propriété est à vendre, et que de l'espace vacant est disponible dans la Propriété pour les fins de location, le cas échéant; de plus, dans les six (6) mois précédant l'expiration du Bail, le Locateur a le droit de placer sur les Lieux un avis similaire indiquant qu'ils sont à louer. Le Locataire ne doit pas enlever lesdits avis ni permettre qu'ils soient enlevés.

Initiales	
Locateur	
Locataire	

19.2 **Locataire**

Le Locataire a le droit d'installer sur les Lieux le genre d'enseigne en usage courant pour annoncer son commerce, pourvu que l'enseigne utilisée soit de type « boîte » et soit conforme aux règlements municipaux et soit approuvée, par écrit par le Locateur avant toute installation d'enseigne, laquelle approbation pourra être refusée sans raison valable si l'Immeuble est qualifié par le Locateur comme édifice à bureaux. En plus du Dépôt de Sécurité prévu à l'article 40.3, le Locataire doit remettre au Locateur, à titre de dépôt, toute somme que le Locateur juge appropriée, selon la grandeur de l'enseigne proposée et la façade extérieure de l'Immeuble, afin de garantir l'enlèvement de l'enseigne par le Locataire et les obligations du Locataire d'effectuer toute réparation requise (le « **Dépôt d'Enseigne** »), et le Locataire doit payer pour l'installation de toute enseigne que le Locateur permet. Toute enseigne que le Locataire installe doit être entretenue par le Locataire, à ses propres frais. A l'expiration du Bail, sur demande du Locateur, le Locataire doit, à ses frais, enlever toute enseigne que le Locataire installe et doit immédiatement réparer, à ses propres frais, tous les dommages causés par un tel enlèvement.

Le Locateur peut, sans préjudice à tout autre recours en vertu de la loi ou du présent Bail, procéder, aux frais du Locataire, à l'enlèvement des enseignes installées sans l'autorisation écrite du Locateur, et le Locataire convient que le Locateur ne sera aucunement responsable pour quelque coût que ce soit qui pourrait être relié à l'enlèvement de toute telle enseigne, ni de quelque dommage, inconvénient ou perte que ce soit, qui pourrait être occasionnés. En conséquence, le Locataire tient par les présentes, le Locateur indemne et le dégage de toute responsabilité, de quelque nature que ce soit, en respect du présent paragraphe.

Nonobstant ce qui est contenu au paragraphe ci-avant et tout ce qui est au contenu au contraire dans le Bail, incluant, mais non limité aux conditions contenues à l'Article 18 du Bail, y inclus mais non limité aux provisions concernant les avis, il est expressément convenu entre les parties, et le Locataire en convient, que dans toute éventualité où le Locataire omettrait de se conformer aux dispositions du Locateur quant à l'approbation écrite de ce dernier relativement à l'installation de tout enseigne, et/ou matériel publicitaire, le Locateur, sans préjudice à tout autre recours en vertu de la loi ou du présent Bail, pourra enlever, et ce aux entiers frais du Locataire, toute telle enseigne et/ou matériel publicitaire qui aurait été installé par le Locataire et/ou toute tierce partie sans le consentement préalable écrit du Locateur, le tout sans qu'aucun autre avis à cet égard ne soit nécessaire et sans recours aucun du Locataire contre le Locateur, incluant, notamment, pour quelque dommage, inconvénient ou perte que ce soit. En conséquence, le Locataire tient par les présentes, le Locateur indemne et le dégage de toute responsabilité, de quelque nature que ce soit, en respect du présent paragraphe.

Initiales	
Locateur	
Locataire	

20. ENVIRONNEMENT

Le Locataire, par ces présentes, déclare et convient:

(a) que toutes les affaires effectuées dans les Lieux par le Locataire se conforment et se conformeront à toutes les Lois Environnementales;

(b) que la propriété installée dans les Lieux par le Locataire est dépourvue de et restera dépourvue de toute contamination ou tout dommage à l'environnement;

(c) qu'aucune plainte, enquête, ou procédure a été intentée ou sera intentée à l'égard des affaires effectuées dans les Lieux par le Locataire;

(d) que le Locataire s'engage à aviser le Locateur de tout problème qui se produit dans les Lieux relativement à l'environnement;

(e) que le Locataire s'engage à remettre au Locateur copie de tous avis, ordonnances, permis, demandes, rapports et autres communications qui sont transmis par tout gouvernement ou fonctionnaire de l'environnement et qui concernent l'environnement;

(f) si durant le Terme ou tout renouvellement de celui-ci, le Locataire ou ses agents ou employés amènent des Matières Dangereuses dans les Lieux ou toute partie de ceux-ci, le Locataire devra, à ses frais, retirer promptement les Matières Dangereuses des Lieux et ceci en conformité avec les Lois Environnementales s'appliquant à l'enlèvement de celles-ci à moins que le Locataire ait au préalable obtenu l'autorisation écrite du Locateur stipulant les conditions selon lesquelles ces Matières Dangereuses peuvent demeurer dans la Propriété, sur le Terrain ou dans les Lieux;

(g) si le Locataire devait amener ou créer sur les Lieux des Matières Dangereuses, ou si l'exploitation de l'entreprise du Locataire générait des Matières Dangereuses dans les Lieux ou la Propriété, nonobstant toute Loi Environnementale à l'effet contraire, de telles Matières Dangereuses devront demeurer la seule et exclusive propriété du Locataire et ne deviendront aucunement la propriété du Locateur même si celles-ci sont fixées aux Lieux ou à la Propriété et ce, nonobstant l'expiration ou résiliation anticipée du Bail.

Le Locataire s'engage à indemniser le Locateur de tous dommages, frais, honoraires et pertes que ce dernier peut subir, incluant toutes condamnations civiles ou pénales qui peuvent être prononcées contre lui, en raison de violation par le Locataire ou de personnes pour qui le Locataire est responsable en droit de Lois Environnementales en vigueur ou en raison de plaintes, enquêtes ou procédures relatives à des gestes ou

Initiales	
Locateur	D
Locataire	M

omissions du Locataire ou de personnes pour qui le Locataire est responsable en droit en matière d'environnement.

« **Lois Environnementales** » signifient toutes dispositions législatives et réglementaires de nature environnementale, fédérale, provinciale et municipale, incluant, dans tous les cas, tous jugements, ordonnances, avis, avis d'infraction, décrets, codes, règles, directives, politiques, lignes directrices et guides, autorisations, certificats d'autorisation, approbations, permissions et permis émis par toutes autorités compétentes, le tout tels qu'ils peuvent être modifiés, de temps à autre.

« **Matières Dangereuses** » signifient toute substance déclarée dangereuse ou toxique en vertu des Lois Environnementales ou tout amendement à celles-ci adopté ou promulgué par toute autorité compétente et étant présentement en vigueur ou entrant en vigueur après la signature du présent Bail.

21. HYPOTHÈQUES / SUBORDINATION

Le Locateur, par les présentes, déclare qu'il peut transférer ses droits en vertu du présent Bail à une institution prêteuse en garantie collatérale pour un prêt au Locateur et, dans cette éventualité, que tel transfert est donné et exécuté par le Locateur et que notification de ce transfert est donné au Locataire par et pour le compte du Locateur, il est expressément convenu entre le Locateur et le Locataire que le présent Bail ne sera pas annulé ou modifié pour quelque raison que ce soit, excepté tel que prévu, anticipé ou permis aux termes du présent Bail ou par la loi, sans le consentement par écrit de telle institution prêteuse.

Le Locataire, par les présentes, convient et s'engage, si raisonnablement requis par le Locateur, à devenir partie à quelques documents ou contrats permettant une hypothèque ou un acte de fiducie à être placé sur la Propriété ou toute partie de celle-ci, dont ladite Propriété ou toute partie de celle-ci est une partie de garantie donnée pour toutes dettes couvertes par ledit acte de fiducie ou hypothèque et subordonnant le présent Bail audit acte de fiducie ou hypothèque.

Cependant et pourvu que le Locataire respecte ses obligations aux termes du Bail, aucune subordination par le Locateur ne doit avoir pour effet de permettre au titulaire de tout acte de fiducie ou d'hypothèque de troubler la jouissance des Lieux par le Locataire.

Tout document ou contrat qui doit être signé par le Locataire et qui est décrit dans le présent article inclut, sans limitation, le certificat du Locataire. Dans le cas du certificat du Locataire, il est entendu que le Locataire doit signer le certificat du Locataire et le retourner au Locateur dans les cinq (5) jours suivant la réception dudit certificat.

Initiales	
Locateur	
Locataire	

22. ÉTAT DES LIEUX

Le Locataire reconnaît avoir examiné les Lieux, ainsi que toutes les entrées, les portes d'expédition et les équipements pertinents, et tous les biens mobiliers et accessoires qui auraient pu être laissés dans les Lieux par un locataire précédent, et s'en déclare satisfait, et accepte lesdits Lieux sur une base « tel quel », sans garanties par le Locateur de leur état, condition ou habileté de fonctionnement, sujet seulement aux améliorations locatives décrites à l'Article **40.1** du présent Bail (les « **Améliorations Locatives** »).

Toutes prises téléphoniques, prises pour ordinateurs, stores, ou autres améliorations ou modifications laissées dans les Lieux par le locataire précédent, pourront à la seule discrétion du Locateur, être enlevés des Lieux par le Locateur ou laissés dans les Lieux, sans garanties par le Locateur de leur fonctionnement.

23. ANNEXES

Les Annexes « A », « B » et « C » jointes aux présentes font partie intégrante du Bail.

24. RENONCIATION

La négligence de la part du Locateur ou du Locataire d'exiger l'exécution de quelques termes et conditions du Bail ne doit pas constituer une renonciation aux droits ou aux recours que ce dernier peut détenir et ne doit pas constituer une renonciation, un manquement ou un défaut dans de tels termes et conditions.

25. AVIS ET MISES EN DEMEURE

Tout avis, mise en demeure, requête ou autre document juridique requis ou pouvant être requis en vertu du présent Bail doit être remis en personne ou envoyé par télécopieur et/ou par courrier recommandé, et doit être adressé comme suit:

(a) **Au Locateur:**
333, boulevard Décarie, 5e étage
Saint-Laurent (Québec) H4N 3M9

Télécopieur : (514) 344-8027;

(b) **Au Locataire:**
aux Lieux

Télécopieur : _____

ou à toute autre adresse au Canada que les parties peuvent désigner par écrit.

Initiales	
Locateur	
Locataire	

Chaque partie peut en tout temps aviser l'autre partie d'un changement d'adresse, et après tel avis, la nouvelle adresse indiquée est réputée être celle où tous les avis doivent être envoyés en vertu des présentes.

26. INTERPRÉTATION

26.1 Le présent Bail doit être interprété en conformité avec les lois du Canada et de la province du Québec. Nonobstant l'emplacement des Lieux ou de l'endroit où le Bail aurait pu être conclu, les parties aux présentes ont élus domicile dans le district de Montréal pour les fins de toutes procédures légales.

Si l'une quelconque des dispositions du présent Bail est déclarée invalide, inexécutoire ou illégale, cette disposition:

(a) est considérée non essentielle et détachée du présent Bail; et

(b) toute autre disposition du Bail continue d'être applicable et exécutoire à l'égard de toute personne et circonstance, tout comme si ladite provision n'avait jamais été incluse.

26.2 **Titres**

Les titres d'article sont insérés dans ce Bail uniquement pour fins de commodités et ne constituent pas une partie intégrale de ce Bail.

26.3 Pour l'interprétation du présent Bail, il est convenu que:

(a) le singulier comprend le pluriel et vice versa;

(b) le masculin comprend le féminin et vice versa lorsque le sens le requiert;

(c) le mot « personnes » inclut les corporations;

(d) les mots « Locateur » et « Locataire », à toutes les fois qu'ils sont mentionnés dans le présent Bail, doivent respectivement signifier « Locateur, ses liquidateurs testamentaires, administrateurs, successeurs ou ayants droit » et « Locataire, ses liquidateurs testamentaires, administrateurs, successeurs ou ayants droit »;

(e) s'il y a plus qu'un Locataire ou Locateur, tous sont solidairement responsables de toutes les obligations en vertu du présent Bail;

(h) si le Locataire ou le Locateur est du sexe féminin ou une corporation, le présent Bail doit être interprété et lu avec tous les changements grammaticaux appropriés

Initiales	
Locateur	D
Locataire	M

pour cette raison; et toutes les conventions, responsabilités et obligations doivent être conjointes et solidaires.

27. PUBLICATION PAR AVIS DE BAIL

Le Bail ne peut être publié que par avis de Bail conformément à l'article 2999.1 du Code civil du Québec au registre foncier pour la circonscription foncière dans laquelle la Propriété est située. Un projet de l'avis de Bail doit être soumis au Locateur pour approbation. Cette approbation ne pourra être refusée sans motif raisonnable. L'avis de Bail décrira les parties, les Lieux et le Terme. Il est entendu que l'avis de Bail ne doit pas contenir de termes monétaires, quels qu'ils soient. Le Locataire doit assumer les frais de publication pour l'avis de Bail, et il doit, à ses frais, fournir au Locateur les copies de l'avis de Bail publié.

De plus, le Locataire doit, à ses propres frais, dans les trente (30) jours suivant l'expiration ou la résiliation anticipée du Bail, radier la publication de l'avis de Bail au registre foncier.

28. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation ou de prise de possession de la totalité ou d'une partie des Lieux par tout gouvernement, agence ou service public, si les Lieux sont partiellement utilisables pour les fins visées par le présent Bail, alors, dans un tel cas, à partir de la date d'expropriation ou de prise en possession et pendant la période d'expropriation ou de prise en possession, le loyer et toutes les autres sommes auxquelles le Locataire est tenu aux termes du Bail doivent être réduits dans la proportion que la superficie des Lieux rendue inutilisable représente par rapport à la superficie locative totale des Lieux. Une telle réduction de loyer est conditionnelle à ce que le Locataire renonce à toute réclamation et à tout autre droit que le Locataire pourrait détenir contre le Locateur par suite de l'expropriation ou de la prise de possession de la totalité ou d'une partie des Lieux.

29. RÈGLES ET RÈGLEMENTS

Le Locateur peut, de temps en temps, durant le Terme, de manière raisonnable et à son choix, rédiger des règles et règlements en rapport avec la Propriété, les Lieux, et les autres lieux dans la Propriété et lesquels règles et règlements ne devront pas être appliqués de manière discriminatoire contre le Locataire. Le Locataire doit respecter et se conformer à ces règles et règlements. Ces règles et règlements doivent faire partie du Bail et doivent respecter les termes, conditions, et obligations du Bail. Le Locateur n'est pas tenu envers le Locataire de tout dommage subi par le Locataire par suite du défaut de tout locataire de se conformer aux règles et règlements. De plus, le Locateur n'est, d'aucune façon, obligé de faire observer par les autres locataires de la Propriété les règles

Initiales	
Locateur	
Locataire	

et règlements.

Toutes les fenêtres doivent être couvertes par des stores commercialement acceptables. Le Locataire n'a pas le droit d'installer des grillages sur les fenêtres ou les portes sans l'approbation au préalable du Locateur.

30. PAIEMENT DE LOYER PAR DÉBIT PRÉAUTORISÉ

Le Locataire convient expressément et irrévocablement de payer au Locateur, ou ses représentants, le Loyer de Base Brut, loyer additionnel (incluant les Escalations), ainsi que toute autre somme due et payable, par débit électronique préautorisé (le « **Débit Préautorisé** ») à partir d'un compte bancaire du Locataire. Le Locataire doit remettre au Locateur, à la date de signature du présent Bail par le Locataire, un spécimen de chèque provenant d'une institution financière reconnue.

31. HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE

Afin d'assurer le paiement du loyer et de toutes les autres sommes auxquelles le Locataire est tenu selon les termes du Bail, ou autres obligations envers le Locateur, et afin de garantir l'exécution intégrale de toutes ses obligations, le Locataire convient, par ces présentes, d'accorder au Locateur un acte d'hypothèque de premier rang sur l'universalité de tous les biens meubles situés dans les Lieux et appartenant au Locataire, pour un montant équivalent à **CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (150 000,00 $)**. Le Locataire sera entièrement responsable de tous les frais reliés à la préparation et à la publication ainsi que toute procédure instituée en conséquence ou en relation avec ladite hypothèque mobilière.

32. COMPENSATION, RÉCLAMATIONS ET DÉDUCTIONS

Le Locataire renonce à toutes réclamations, déductions, ou compensations, présentes ou futures, contre tout loyer ou autre somme exigible aux termes des présentes et convient de payer en toute circonstance, les loyers et autres sommes dans leur intégralité, nonobstant toutes réclamations, déductions ou compensations auxquelles le Locataire ou ses représentants pourraient prétendre détenir. À titre de précision, rien au présent Article 32 ne vient limiter le droit du Locataire de réclamer des dommages du Locateur conformément aux termes et conditions du Bail et des lois applicables.

L'acceptation de la part du Locateur à:

a) un paiement moindre de ce qui est dû, et/ou
b) de tout chèque et/ou autre document portant la mention « paiement complet et final »

Initiales	
Locateur	D
Locataire	M

ne constituera pas une renonciation de la part du Locateur pour toute balance due en vertu des présentes. Le Locateur peut, à sa seule discrétion, imputer tout paiement fait par le Locataire à tout montant dû par le Locataire à la date du paiement, que ce soit en vertu de ce Bail ou pour toute autre entente entre Locataire et Locateur (exemple : travaux exécutés par le Locateur aux frais du Locataire), et ce, même si le Locataire a imputé précisément le montant payé.

33. CONVENTION COMPLÈTE

Le Bail constitue un contrat liant le Locataire et le Locateur. Le Locataire et le Locateur reconnaissent qu'il n'y a aucune représentation qui a été faite par l'autre partie qui n'est pas prévue à ce Bail. De plus, le Locataire et le Locateur reconnaissent que ce Bail constitue l'accord complet du Locateur et du Locataire et qu'aucune disposition contenue dans le Bail ne peut être modifiée, à moins que cette modification soit faite par écrit et soit dûment signée par le Locateur et le Locataire.

34. AIRES EXTÉRIEURES ET STATIONNEMENT

Les aires de stationnement extérieures et de chargement ainsi que toutes autres aires extérieures de la Propriété ne peuvent être utilisées qu'aux fins prévues ci-après: stationnement si disponible pendant la journée, enlèvement des déchets, expédition/réception, le tout, dans les aires désignées par le Locateur. Le Locateur n'est pas responsable des aires utilisées par le Locataire. De plus, le Locateur n'est pas obligé de garantir ni de surveiller les aires utilisées par le Locataire.

De plus, le Locataire reconnaît que le Locateur peut, dans l'intérêt d'assurer le libre accès et sortie des aires de stationnement, en plus d'imposer des aires de stationnement réservées, engager les services de remorquage afin de procéder à l'enlèvement des véhicules stationnés sur la Propriété sans l'autorisation du Locateur et le Locataire convient que le Locateur ne sera aucunement responsable pour quelque coût que ce soit qui pourrait être relié à l'enlèvement de tout tel véhicule, ni de quelque dommage, inconvénient ou perte que ce soit qui pourrait être occasionné. En conséquence, le Locataire tient par les présentes le Locateur indemne et le dégage de toute responsabilité, de quelque nature que ce soit eu égard au présent paragraphe.

35. INDEMNISATION

a) En tout temps relativement aux présentes, pendant l'occupation des Lieux par le Locataire, que ce soit avant, pendant ou après le Terme, le Locateur, ses agents, employés, représentants ou toute autre personne dont il est légalement responsable (collectivement nommés « le Locateur ») ne sont pas responsables, de quelque manière que ce soit, pour aucun dommage de quelque nature que ce soit, perte, vol ou destruction de propriété en tout temps dans ou sur les Lieux,

Initiales	
Locateur	
Locataire	

l'Immeuble ou le Terrain subi par le Locataire, ses représentants, employés, clients, agents, invités ou par toute autre personne (« Personnes Liées ») se trouvant dans les Lieux ou dans l'Immeuble ou sur le Terrain résultant de tout acte, omission ou négligence de quelque nature et par quiconque, sauf si le dommage, la perte, le vol ou la destruction de propriété est causé par la faute intentionnelle ou la négligence grossière du Locateur.

b) Le Locateur ne peut être tenu responsable de toute perte et de tout dommage contre lesquels le Locataire doit s'assurer.

c) Sans limiter la généralité de ce qui précède, le Locataire ne pourra réclamer des dommages, dépenses, réclamations, pertes de toute nature, directes et indirectes, peu importe la cause, en cas de feu ou tout autre sinistre, sauf si la cause résulte de la faute intentionnelle ou de la négligence grossière du Locateur. De plus, le Locataire ne pourra faire une réclamation ni n'aura droit à une réduction de loyer pour les raisons suivantes : (a) le fonctionnement ou fonctionnement défectueux des installations du Locateur, aires communes et de leurs composantes; (b) l'interruption ou la panne de l'un des systèmes intégrants de l'Immeuble, comprenant mais non limité aux gicleurs, fils ou conduites électriques ou autres, appareils, plomberie, égouts, chauffage et climatisation, éclairage, ou de tout services publics; (c) incendie, explosion, chute de plâtre, de la vapeur, le gaz, l'humidité, l'électricité, l'eau, la pluie, les inondations, la neige ou les fuites provenant de toute partie de l'Immeuble ou de tuyaux, travaux de plomberie, du toit, sous-sol ou des surfaces intérieures, des planchers ou des plafonds, de la rue ou autre endroit; (d) tout acte, omission, négligence ou faute de tout locataire ou occupant de l'Immeuble ainsi que par les propriétaires ou occupants des propriétés voisines ou par des tiers; et (e) l'entrée dans les Lieux par le propriétaire, le Locateur ou ses représentants, soit pour effectuer des réparations, remplacements, modifications ou améliorations à l'Immeuble, aux Lieux, à l'un de ses services, d'exercer un droit ou recours en vertu du Bail, de remplir des obligations du Locataire en vertu du Bail, ou soit en cas d'urgence.

d) Le Locataire convient d'indemniser et de tenir indemne le Locateur, de tout dommage et perte (y compris la perte de loyer payable par le Locataire en vertu du Bail), réclamations, actions, dommages, responsabilités, frais, amendes, peines, inculpations, dommages, poursuites, demandes et actions de toute nature pour laquelle le Locateur peut ou pourra être tenu responsable ou subir en raison de ce qui suit : (a) tout dommage causé aux biens appartenant au Locataire ou lesquels le Locataire aura sous sa garde ou possession ou sur lesquels il exerce un contrôle, situés dans les Lieux ou dans l'Immeuble ou le Terrain, aux Lieux ou à l'Immeuble en raison de toute faute ou d'un acte dommageable de la part du Locataire ou des Personnes Liées; (b) de l'occupation ou l'utilisation par le Locataire ou ses Personnes Liées des Lieux, l'Immeuble ou le Terrain ou résultant

Initiales	
Locateur	
Locataire	

en totalité ou en partie de tout acte ou omission de toute autre personne autorisée à être sur les Lieux par le Locataire; (c) des installations, modifications ou réparations aux biens appartenant au Locataire ou dont le Locataire aura sous sa garde ou possession, ou sur lesquels il exerce un contrôle, exécutées soit par le Locataire ou en son nom par le Locateur par ou une tierce partie, (d) de l'équipement et la machinerie du Locataire, sans égard à qui a effectué l'entretien ou l'installation de ceux-ci, même si les causes du dommage peuvent être liées à l'installation, l'inspection, l'entretien et/ou à la location de l'équipement ou la machinerie par le Locateur, sauf si la survenance et la cause du dommage peuvent être imputées à la faute intentionnelle ou la négligence grossière du Locateur et; (e) tout défaut, incluant la non-exécution par le Locataire de toute obligation en vertu du Bail; et (f) de toute violation, par le Locataire ou les Personnes Liées, des lois, ordonnances ou règlements en vigueur.

36. FORCE MAJEURE

À l'exception du paiement du Loyer de Base Brut et de tous loyers additionnels, le Locateur et le Locataire ne sont pas responsables d'aucun défaut ou délai de l'exécution de l'une quelconque des obligations aux termes des présentes, ou d'aucun dommage subi par l'autre partie, si le défaut, le délai, et le dommage résultent d'un cas de force majeure.

37. CERTIFICAT DE CONSTITUTION ET STATUTS CONSTITUTIFS

Le Locataire doit fournir au Locateur le certificat de constitution et les statuts constitutifs de l'entreprise du Locataire dans les Lieux.

38. FRAIS DE COURTAGE

Le Locataire déclare et confirme, par les présentes, qu'aucun courtier ou agent n'a participé à la présente transaction.

En conséquence, le Locataire garantit qu'aucune commission ou charge n'est payable à aucun courtier ou agent relativement à la présente transaction. Le Locataire doit tenir le Locateur exempt et indemne de toutes réclamations pour commissions ou charges.

39. SIGNATURE ET LIVRAISON

Le Bail et les documents s'y rapportant ne seront pas considérés comme étant un contrat liant le Locataire et le Locateur tant et aussi longtemps que le Bail et les documents s'y rapportant ne seront pas signés et délivrés par le Locateur et le Locataire.

Initiales	
Locateur	D
Locataire	M

40. CONDITIONS SPÉCIALES

40.1. Améliorations locatives

Sous réserve de force majeure et de délais causés par le Locataire, le Locateur livrera les Lieux au Locataire à la Date d'Occupation, avec les Améliorations Locatives mentionnées au plan ci-joint à titre d'Annexe « A » et spécifiquement indiquées comme étant de la responsabilité du Locateur, dans les Lieux, complétées aux frais du Locateur et selon les dates qui y sont indiquées.

Le Locataire effectuera, à ses frais, les améliorations locatives mentionnées au plan ci-joint à titre d'Annexe « A » et spécifiquement indiquées comme étant de la responsabilité du Locataire.

Au cas où le Locataire demande au Locateur d'effectuer tout changement ou modification aux Améliorations Locatives ou si le Locataire exige de nouvelles améliorations locatives (un « **Changement de Commande** »), alors le Locataire devra remettre au Locateur un montant équivalant à 50% du coût du Changement de Commande avant le commencement de tout travail mentionné dans le Changement de Commande. Le Locataire devra remettre au Locateur un montant équivalant au solde de 50% du coût du Changement de Commande immédiatement avant la livraison des Lieux. Le Locateur ne sera pas responsable et le Locataire ne sera pas autorisé à réduire, déduire, diminuer ou compenser le Loyer de Base Brut pour tout délai dans la livraison des Lieux à la ou avant la Date d'Occupation pour cause de tout délai dans l'achèvement de tout travail mentionné dans le Changement de Commande résultant d'un Changement de Commande ou de tout défaut du Locataire de payer tout coût relié au Changement de Commande lorsque exigible.

Toutes les Améliorations Locatives mentionnées au plan ci-joint à titre d'Annexe « A », ainsi que le travail mentionné dans le Changement de Commande (le cas échéant), seront complétés selon les standards du Locateur et basés sur le plan joint aux présentes à titre d'Annexe « A ».

Il est expressément entendu entre les parties que le Locateur n'exécutera aucun autre travail ou améliorations locatives aux ou dans les Lieux; tout autre travail ou améliorations locatives devront être exécutés par le Locataire à ses frais, incluant mais non limité aux dispositions contenues à l'**Article 10.5** du présent Bail.

Pour plus de clarté, en cas de délai dans l'achèvement des Améliorations Locatives ou dans l'achèvement du travail mentionné dans le Changement de Commande (le cas échéant) causé par le Locataire et que conséquemment le Locateur est incapable de livrer les Lieux à la Date d'Occupation avec les Améliorations Locatives et le travail mentionné dans le Changement de Commande (le cas échéant) complétés, ni la Date d'Occupation,

Initiales	
Locateur	
Locataire	

ni la Date de Commencement, ni tout autre délai prévu aux présentes ne sera reporté et le Loyer de Base Brut, le loyer additionnel et toutes les autres sommes dues en vertu du présent Bail seront payables à compter de la Date de Commencement, sujet à la Période de Loyer de Base Brut Gratuite.

40.2. <u>Dépôt</u>

Une traite bancaire au montant de **VINGT-SIX MILLE CINQ CENT SOIXANTE DOLLARS ET SOIXANTE-DIX-NEUF CENTS (26,560.79 $)**, incluant la T.P.S. et la T.V.Q (le « **Dépôt** »), payable à l'ordre du Locateur, est requis avec la signature de ce Bail par le Locataire. Le Dépôt sera versé au paiement du **quatrième (4e)** mois de Loyer de Base Brut payable pendant le Terme, soit le mois d'octobre 2017.

40.3. <u>Dépôt de Garantie</u>

Le Locataire doit remettre au Locateur, lors de la signature de ce Bail par le Locataire, un dépôt de garantie au montant de **QUATRE-VINGT-HUIT MILLE SEPT CENT DIX-HUIT DOLLARS ET CINQUANTE CENTS (88,718.50 $)** (le « **Dépôt de Garantie** »). Le Dépôt de Garantie est payable par traite bancaire.

Le Locateur détiendra le Dépôt de Garantie à titre de garantie pour l'exécution intégrale par le Locataire de toutes ses obligations résultant du Bail. Si à quelque moment du Terme, un montant que le Locataire doit en vertu du Bail n'est pas payé à son échéance, le Locateur peut, à son choix et à son entière discrétion, en plus de ses autres droits ou recours en vertu du Bail ou de la loi, s'approprier et affecter le Dépôt de Garantie ou toute partie de ce dépôt à l'encontre du montant ou toute partie du montant que le Locataire doit, y compris des frais à cet égard, le tout sans préjudice à ses autres droits et recours en vertu du Bail ou de la loi. Dans ce cas, dans les cinq (5) jours suivant une demande écrite du Locateur, le Locataire doit remettre au Locateur une somme suffisante pour rétablir le Dépôt de Garantie à la somme initialement déposée.

Si le Dépôt de Garantie ou toute partie de ce dépôt est inférieur au montant ou toute partie du montant que le Locataire doit en vertu du Bail, le Locataire est tenu de payer toute différence et il doit tenir le Locateur exempt de toute responsabilité à cet égard. Cependant, le Locateur peut, à son choix et à son entière discrétion et sans préjudice à ses autres droits et recours en vertu du Bail ou de la loi, payer le montant ou toute partie du montant qui excède le Dépôt de Garantie ou toute partie de ce dépôt, et dans un tel cas, le Locataire doit rembourser au Locateur tout excédent, y compris des frais à cet égard, dans les cinq (5) jours suivant la demande écrite du Locateur.

Si le Locataire n'est pas en défaut à l'expiration du Terme, et si les Lieux sont remis au Locateur conformément au Bail, le Dépôt de Garantie ou ce qui en reste sera retourné au Locataire dans les trente (30) jours suivant l'expiration du Terme.

Initiales	
Locateur	
Locataire	

Si les Lieux ne sont pas remis au Locateur conformément au Bail, et si le Locateur doit nettoyer et/ou réparer les Lieux à l'expiration du Terme, le Locateur, peut, à son choix et à son entière discrétion, en plus de ses autres droits ou recours en vertu du Bail ou de la loi, s'approprier et affecter le Dépôt de Garantie ou ce qui en reste à l'encontre de toute dépense encourue par le Locateur pour le nettoyage et/ou la réparation des Lieux. À titre de clarté, uniquement au cas où le Locateur n'a pas exigé du Locataire le Dépôt d'Enseigne prévu à l'article 19.2, le Locateur pourra s'approprier et affecter le Dépôt de Garantie ou ce qui en reste à l'encontre de toute dépense encourue par le Locateur pour l'enlèvement de l'enseigne du Locataire ainsi que les réparations à l'Immeuble qui en découlent. Si le Dépôt de Garantie ou ce qui en reste est inférieur aux dépenses encourues par le Locateur pour le nettoyage et/ou la réparation des Lieux, le Locataire doit payer toute différence au Locateur dans les cinq (5) jours suivant la demande écrite du Locateur.

Dans l'éventualité de résiliation anticipée et/ou annulation du Bail en raison d'un défaut du Locataire, avant la date d'expiration contractuelle par le Locateur, tout loyer prépayé et/ou toute somme ayant été remise au Locateur à titre de Dépôt de Garantie deviendra dès lors propriété du Locateur et ce, sans préjudice aucun à tous les droits et recours du Locateur quant au paiement accéléré de loyer, dommages et/ou autres sommes dues.

Toutes références à dépense(s) encourue(s) par le Locateur au présent article et/ou à tous autres articles du présent Bail devront être interprétées comme suit : « **Dépense(s) encourue(s) par le Locateur** » inclut/incluent, sans limitation, les sommes dépensées par le Locateur pour le nettoyage et/ou la réparation des Lieux, les frais à cet égard, ainsi que les frais d'administration d'un montant égal à quinze pour cent (15%).

40.4. <u>Option de Renouvellement</u>

Pourvu que le Locataire ne soit pas en défaut et qu'il n'ait jamais été en défaut durant le Terme à l'égard de ses engagements ou obligations en vertu du Bail, le Locataire aura le droit de renouveler le Bail pour **une (1) période additionnelle de CINQ (5) ans, soit du premier (1er) jour d'octobre 2022 au trentième (30e) jour de septembre 2027** (la « **Période de Renouvellement** »). Ce renouvellement sera aux mêmes termes et conditions énoncés au présent Bail, à l'exception que : la présente option de renouvellement laquelle ne s'appliquera pas audit renouvellement ainsi que le Locataire n'aura droit à aucune période de loyer gratuit et que le Locateur n'effectuera aucune amélioration locative, ni travaux auxdits Lieux et que les Lieux seront acceptés dans la condition où ils seront au moment de l'exercice de la présente option (« tels quels ») ainsi que loyer de base brut payable durant la Période de Renouvellement, lequel devra être négocié entre les parties. Il est expressément convenu entre les parties que le loyer de base brut payable durant la Période de Renouvellement ne pourra, et ce sous aucune considération, être moindre que le Loyer de Base Brut payé par le Locataire durant la dernière année du Terme.

Initiales	
Locateur	
Locataire	

Il est expressément convenu entre les parties que le Locataire devra informer le Locateur par écrit de son intention concernant la présente option de renouvellement au plus tard six **(6) mois** avant l'expiration du Terme, à défaut de quoi la présente option sera nulle et non avenue et d'aucun effet. Si le Locataire exerce son option de renouvellement, les parties devront signer un document de renouvellement, à être négocié entre les parties, agissant raisonnablement.

40.5 Corridor Commun

Le Locataire reconnait et accepte que le corridor commun (le « **Corridor Commun** ») identifié en hachuré jaune à l'Annexe « A » ci-jointe ayant une superficie locative approximative de **TROIS MILLE SEPT CENT QUARANTE-SEPT (3,747) PIEDS CARRES** (compris dans la superficie locative des Lieux), devra, et ce, à n'importe quel moment pendant le Terme ou tout renouvellement, selon le cas, être partagé sur une base moitié-moitié avec un tiers locataire advenant que ledit tiers locataire désire louer l'espace dans l'Immeuble de part et d'autre du Corridor Commun (l' « **Espace Adjacent** »).

Dans un tel cas :

(a) la superficie des Lieux sera ajustée à **CINQUANTE-CINQ MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE VIRGULE CINQUANTE (55 284.50) PIEDS CARRÉS** (incluant les aires de service) (la « **Superficie Ajustée des Lieux** ») à compter de la date d'occupation par le tiers locataire de l'Espace Adjacent;

(ii) le Loyer de Base Brut sera payable sur la Superficie Ajustée des Lieux; et

(iii) le Locataire continuera néanmoins d'être responsable pour la consommation de l'électricité et/ou du gaz pour le Corridor Commun.

41. INVALIDITÉ

Dans l'hypothèse où une disposition du présent Bail est déclarée, en tout ou en partie, illégale, non valide ou sans effet puisque incompatible avec toute loi applicable, cette disposition sera sans effet et devront être interprétées comme n'ayant aucun effet et les présentes continuent à avoir effet et le présent Bail devra être interprété comme si il ne contenait pas cette disposition illégale, invalide ou sans effet.

42. ACCEPTATION

Le présent Bail est ouvert pour signature par le Locataire jusqu'à **15h00** en date du **26 juillet 2017,** après quoi le présent document sera nul et non avenu et d'aucun effet.

Initiales	
Locateur	
Locataire	

Il est expressément convenu que le présent Bail ne pourra être considéré comme liant le Locataire et le Locateur, à moins que ce dit Bail soit accepté et soit signé par le Locateur.

ACCEPTÉ ET SIGNÉ EN CE 3 **e JOUR DE** Aout **2017**

DÉVELOPMENT OLYMBEC INC.

Témoin

Par : **Dimitri Morcos**

ACCEPTÉ ET SIGNÉ EN CE 26 **e JOUR DE** Juil **2017**

ONYX HOSTING INC.

Témoin

Par : **Pierre-Luc Quimper**

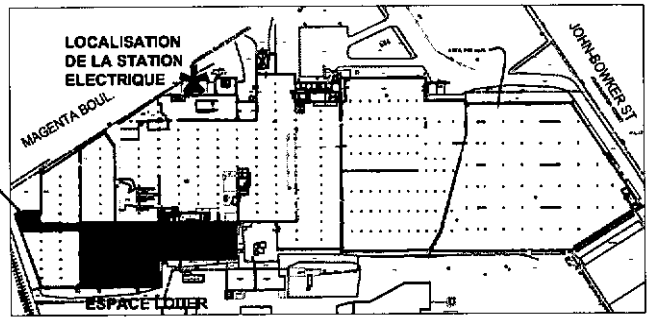
J'ai l'autorité pour lier la compagnie

Initiales	
Locateur	MD
Locataire	

"CORRIDOR COMMUN"
= 3,747 pi.ca. (inclus dans 57,158 pi.ca.)

LE LOCATAIRE AURA UN ACCES TEMPORAIRE A L'ENDROIT IDENTIFIE EN BLEU, ET CE, A COMPTER DE LA DATE DE COMMENCEMENT JUSQU'AU 29 SEPT. 2017 INCLUSIVEMENT

Local voisin restant
= +/-58, 996 pi.ca.

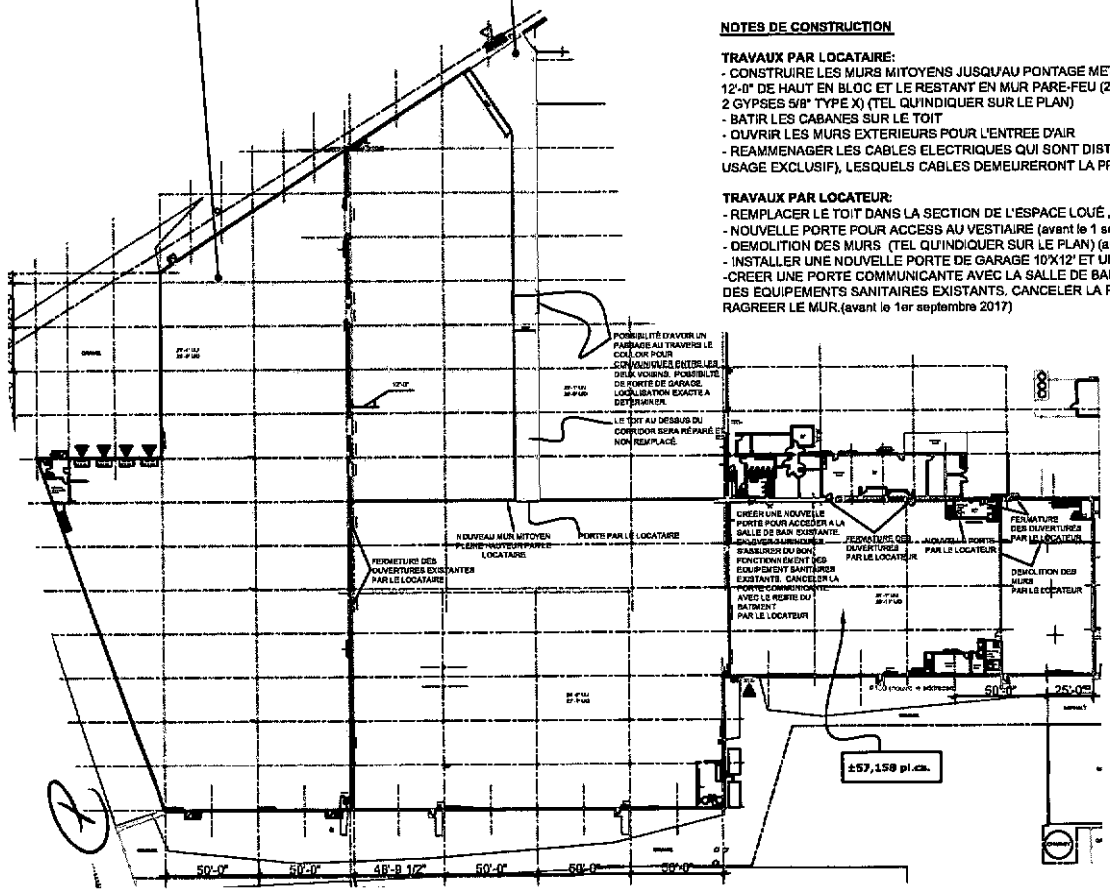


PLAN CLE / KEY PLAN

NOTES DE CONSTRUCTION

TRAVAUX PAR LOCATAIRE:
- CONSTRUIRE LES MURS MITOYENS JUSQU'AU PONTAGE METALLIQUE 12'-0" DE HAUT EN BLOC ET LE RESTANT EN MUR PARE-FEU (2 GYPSES 5/8" TYPE X, COLOMBAGE METALLIQUE, 2 GYPSES 5/8" TYPE X) (TEL QU'INDIQUER SUR LE PLAN)
- BATIR LES CABANES SUR LE TOIT
- OUVRIR LES MURS EXTERIEURS POUR L'ENTREE D'AIR
- REAMMENAGER LES CABLES ELECTRIQUES QUI SONT DISTRIBUÉS DANS LE BATIMENT VERS L'ESPACE DU LOCATAIRE (POUR SON USAGE EXCLUSIF), LESQUELS CABLES DEMEURERONT LA PROPRIETE DU LOCATEUR A L'EXPIRATION DU BAIL

TRAVAUX PAR LOCATEUR:
- REMPLACER LE TOIT DANS LA SECTION DE L'ESPACE LOUÉ , ... *si la température le permet*, (avant le 29 septembre 2017)
- NOUVELLE PORTE POUR ACCESS AU VESTIAIRE (avant le 1 septembre 2017)
- DEMOLITION DES MURS (TEL QU'INDIQUER SUR LE PLAN) (avant le 1er septembre 2017)
- INSTALLER UNE NOUVELLE PORTE DE GARAGE 10'X12' ET UNE PORTE DE 36"X80" ET INSTALLER UNE RAMPE (avant le 29 septembre 2017).
-CREER UNE PORTE COMMUNICANTE AVEC LA SALLE DE BAIN EXISTANTE. S'ASSURER DU BON FONCTIONNEMENT DES EQUIPEMENTS SANITAIRES EXISTANTS. CANCELER LA PORTE COMMUNICANTE AVEC LE RESTE DU BATIMENT. RAGREER LE MUR.(avant le 1er septembre 2017)



*Veuillez noter que les dimensions indiquées sont approximatives et peuvent changer sans avis/ Note That All Dimensions Are Approximate and subject to change without notice

Legende/ Legend:

=Existing
=Demolition
=New Construction
=New Electrical Outlet
=Existing Electrical Outlet

Paint:
Wall Finish #1 :
N/A
Wall Finish #2 :
N/A
Wall Finish #3 :
N/A
Doors and Frames:
N/A

= Carpet:
20 oz #

Serged Carpet Base:

= Tile:
Amtico #
Vinyl Base:

= Tile:
Ceramic:

Initiales/Initials	
Locateur/Lessor	
Locataire/Lessee	

Plan Clé/
Key Plan

no.	revision/issue	date
6	Nouveau corridor info.	25 juillet 2017
5	nouveau corridor/porte/info	21 juillet, 2017
4	porte de garage + WC INFO.	7 juillet 2017
3	dates pour travaux	3 juillet 2017
2	REVISED	08/29/2017
1	Proposal	08/05/2017

Titre/Title: rdc / ground floor

Echelle/Scale: N.T.S.
Dessiné par/ Drawn By:
Date:
Nom et Localisation du Projet/ Project Name and Location:
1144 Magenta
Farnham, Quebec
Suite/Room #
#130

Olymbec
330 Dalcette
5th floor St. Laurent
Quebec H4N 3M8
Tel: (514) 344-3334
WWW.OLYMBEC.COM

A

S:\Cad Files\Magenta 1144, Farnham, qc\Temporary Dwgs\hashrate 1144 Magenta, areas, MM.24 juillet 2017.dwg, 7/25/2017 3:59:21 PM, michael

"B"

Hydro Québec

Services d'électricité

Demande d'abonnement ou de résiliation

Clientèle commerciale ou affaires

Veuillez remplir ce formulaire, SVP. Merci de votre collaboration.

Résiliation d'abonnement

Adresse de service

Adresse	Bureau
Ville	Code postal

Titulaire actuel du compte

Numéro de client: 1 _ _ _ _ _ _ _ _

Numéro du compte: 2 _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

Numéro de contrat: 3 _ _ _ _ _ _ _ _

Numéro de compteur

Date de fin d'abonnement → A M J

Nom légal (si compagnie incorporée ou limitée)

No de matricule (NEQ)	No d'assurance sociale (NAS)
Téléphone (514) 344-3334 x1133	Télécopieur (514) 344-8027

Adresse postale

Adresse 333 boul. Décarie	Bureau 5e étage
Ville St-Laurent	Code postal H4N 3M9

Renseignement généraux sur le propriétaire de l'immeuble

Adresse de l'immeuble

Nom du propriétaire	Téléphone ( )

Adresse du propriétaire

Identification

Signature du client actuel	Date

Nom en lettres moulées K. (Sonia) Smigowska-Goly

Locataire ☐ Propriétaire ☑

Un avis écrit d'au moins 30 jours francs est obligatoire pour résilier un abonnement.

Veuillez retourner ce document par télécopieur au 1 877 493-2996.

Demande d'abonnement

Adresse de service

Adresse	Bureau
Ville	Code postal

Nouveau titulaire du compte

N° de client: 1 _ _ _ _ _ _ _ _

Propriétaire occupe le local ☐

Propriétaire entre les locations ☐

Propriétaire paie pour locataire ☐

Locataire ☑

* Usage du local

Début d'abonnement A M J	Nom légal (si compagnie incorporée ou limitée)

Nom supplémentaire

No de matricule (NEQ)	No d'assurance sociale (NAS) si enregistrée
Téléphone à l'adresse de service ( )	Tél.: _____ P. ____ Télécopie:

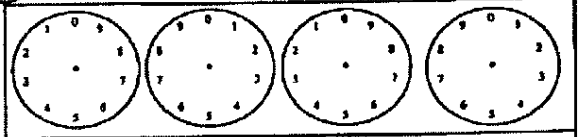
Adresse postale

* Adresse	Bureau
Ville	Code postal

* Signature du nouveau client	A M J

* Nom en lettres moulées Pierre-Luc Guimond

Locataire ☑ Propriétaire ☐



Numéro du compteur	Date du relevé A M J

"C"

OLYMBEC

Demande de Gaz Naturel

Résiliation d'abonnement	Demande d'abonnement
Adresse de service (lieu où le gaz est livré)	*Adresse de service (lieu où le gaz est livré)*
Titulaire actuel du compte	*Nouveau titulaire du compte*
N.E.Q.:	N.E.Q.:
Numéro compteur:	*Adresse de facturation (si différente de l'adresse de service)*
Lecture ▶	
Corrected:	
Uncorrected:	
Date Prise (jj/mm/aa)	
Note Spéciale:	*Personne contact:* Nom en lettres moulées: Tél:
Nom en lettres moulées:	Nom en lettres moulées: Pierre-Luc Quirion
Signature du client actuel Date	*Signature du nouveau client* Date
JJ / MM / AAAA	JJ / MM / AAAA
Date de fin d'abonnement:	*Date de début d'abonnement:*

Entente de responsabilité

Le Locataire est responsable d'aviser Gaz Métro de son intention de prendre la responsabilité du compteur. Pour ce faire, le Locataire doit communiquer directement avec Gaz Métro et les aviser de son intention de prendre la responsabilité du compteur. De plus, il faut que le compteur de gaz soit ouvert pour la période nécéssitant le chauffage et si toutefois, le compteur n'est pas ouvert pour cette période et que des dommages ou des bris dans vos Lieux Loués et à l'édifice résulteraient, soyez avisé par la présente que nous tiendrons le Locataire alors entièrement responsable.

Service à la Clientèle Gaz Métro: (514) 598-3535 ou 1-800-361-0564

Le Locateur ne sera nullement responsable pour tout défaut de la part du Locataire de faire ouvrir son compteur.

Propriétaire:

K. (Sonia) Smigowska-Goly (514) 344-3334 Poste: 1133	*JJ / MM / AAAA*

Siège Social/Head Office: 333, boul. Décarie, 5e étage, Ville St-Laurent, Québec H4N 3M9
Tél.: (514) 344-3334 1-888-OLYMBEC Fax (514) 344-6027