

BAIL COMMERCIAL

ENTRE: **GESTION D.G. GUIBAULT LTÉE**, personne morale légalement constituée selon la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant sa principale place d'affaires au 289, rue Dugas, Joliette, province de Québec, Canada, J6E 4H1, ici représentée par monsieur Jean-Sébastien Guibault, dûment autorisé aux fins des présentes;

(ci-après appelée le « **Locateur** »)

ET

CANADA COMPUTATIONAL UNLIMITED INC., personne morale légalement constituée selon la *Loi sur les sociétés par actions*, ayant son domicile au 289, rue Dugas, Joliette, province de Québec, Canada, J6E 4H1, ici représenté par monsieur Romain Nouzareth, dûment autorisé aux fins des présentes;

(ci-après appelée le « **Locataire** »).

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE Le Locateur est propriétaire d'un local d'une superficie approximative de 156 000 pieds carrés situé au 289 rue Dugas, Joliette, province de Québec, Canada, J6E 4H1 (l'«**Immeuble** »);

ATTENDU QUE Le Locataire occupe depuis le 1^{er} mars 2018 un local de 9 000 pieds carrés dans une section de 25 000 pieds carrés de l'Immeuble aux termes d'un bail commercial daté du 9 février 2018 conclu entre le Locateur et le Locataire (le « **Bail initial** »);

ATTENDU QUE Aux termes d'un amendement au Bail initial daté du 21 janvier 2021 conclu entre le Locateur et le Locataire (l'« **Amendement** »), le Locataire, avec le consentement du Locateur, a pris possession d'une partie inoccupée d'un local situé à l'extérieur des Lieux loués (tels définis ci-après) d'une superficie de 343 pieds carrés pour y faire certaines modifications et y installer certains équipements pour augmenter la capacité électrique des Lieux loués;

ATTENDU QUE Les parties ont convenu de résilier le Bail initial, tel qu'amendé par l'Amendement, en date de la signature des présentes afin d'établir des nouvelles modalités essentielles de leur relation contractuelle, qui sont prévues au présent bail;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

1.1 Location et description

Le Locateur loue au Locataire, un local d'une superficie locative approximative de 16 543 pieds carrés (ci-après « **Lieux loués** ») identifié en bleu et jaune sur le plan annexé au présent bail sous la cote « **Annexe 1.1** », Lieux loués qui incluent le secteur de l'entrée électrique installée par le Locataire identifié sur le plan annexé au présent bail sous la cote « **Annexe 1.2** ».

1.2 Description cadastrale

L'Immeuble où sont situés les Lieux loués est connu et désigné comme suit : le lot 3 328 188 du cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Joliette, avec servitudes apparaissant au certificat de localisation annexé au présent bail sous la cote « **Annexe 1.3** ».

1.3 Droit du Locateur de changer l'emplacement des Lieux loués

Sujet au consentement du Locataire, le Locateur aura en tout temps le droit, après avoir donné au Locataire un préavis de soixante (60) jours, de changer l'emplacement des Lieux loués dans d'autres locaux situés dans l'Immeuble, équivalant en dimension et en qualité. Si le Locateur exerçait ce droit, il s'engage à assumer les frais de déménagement du matériel, des améliorations locatives et de toute installation électrique ou de câblage et s'engage à ce que ce changement d'emplacement n'occasionne pas d'interruption des opérations du Locataire. Le présent bail demeurera alors en vigueur et le Loyer par pied carré payable par le Locataire demeurera le même, même si la superficie des nouveaux locaux est supérieure à celle des Lieux loués, sous réserve de demandes particulières du Locataire qui seront alors à sa charge.

ARTICLE 2 – USAGE DES LIEUX LOUÉS

2.1 Usage pour lequel les lieux sont loués

Les Lieux loués sont loués uniquement pour l'usage suivant : installation et utilisation de matériel informatique pour la réalisation d'opération de calcul, intelligence artificielle, vérification de transactions électroniques et tout type de centre d'hébergement informatique. Le Locataire est responsable de valider que cet usage est permis par les autorités concernées pour les Lieux loués et d'obtenir tout permis requis aux fins de l'exploitation de son entreprise au plus tard à la date de prise de possession.

2.2 Non-exclusivité

Le locataire reconnaît que le présent bail ne lui accorde aucune exclusivité et n'a pas pour effet de restreindre le droit du Locateur de permettre que d'autres locaux dans l'Immeuble soient utilisés à des fins semblables.

2.3 Usages interdits

Sans limiter la généralité de ce qui précède, le Locataire ne doit ni utiliser ni permettre ou tolérer que soient utilisés les Lieux loués ou toute partie de ceux-ci pour l'une ou l'autre des activités suivantes :

2.3.1 toute vente de biens d'occasion, d'articles de surplus, de stock récupéré par les assurances à la suite d'un incendie ou d'une faillite ainsi que tout marché aux puces et marché similaire;

2.3.2 toute vente de pétards ou de feux d'artifice de quelque nature que ce soit;

2.3.3 toute vente aux enchères, toute vente d'entreprise (à l'exception de vente d'entreprise faite à un cessionnaire ou à un sous-locataire aux termes d'une cession ou d'une sous-location autorisée en vertu des présentes), toute vente de liquidation par suite de cessation des affaires ou de faillite, ou toute vente d'entrepôt;

2.3.4 toute vente ou entreprise qui, en raison des méthodes de vente, de la qualité de l'exploitation ou des marchandises serait, de l'avis du Locateur agissant raisonnablement, préjudiciable à l'ensemble des autres Locataires ou à la réputation de l'aire commerciale;

2.3.5 toute pratique de vente ou de publicité trompeuse ou contraire à l'éthique ou aux bonnes mœurs; et

2.3.6 toute activité illicite ou à caractère érotique.

ARTICLE 3 – DURÉE DU BAIL

3.1 Début et terme

Le présent bail d'une durée initiale de 5 ans commence au plus tard le 1^{er} juillet 2021 et se termine le 30 juin 2026.

3.2 Option de renouvellement

À la condition que le Locataire ne soit pas en défaut de remplir l'une ou l'autre des conditions importantes du présent bail, le Locateur accorde au Locataire 2 options de renouvellement de 5 ans chacune aux mêmes conditions que celles figurant au présent bail. Pour pouvoir se prévaloir de cette option, le Locataire devra aviser le Locateur par écrit de son intention à cet effet au plus tard 6 mois avant l'expiration de la durée initiale du présent bail et des renouvellements subséquents. Le loyer payable durant ces options renouvellement sera fixé conformément au paragraphe 5.2 des présentes.

ARTICLE 4 – LOYER TEMPORAIRE ET AMÉNAGEMENTS

4.1 Améliorations locatives

4.1.1 Tous les aménagements requis par le Locataire afin de rendre conformement les Lieux loués à ses opérations/procédés seront assumés par le Locataire, à moins d'entente écrite des parties à l'effet contraire appuyée de soumissions et des plans et devis approuvés par le Locateur. Tous les travaux devront être exécutés conformément auxdits plans ou plans révisés (s'il y a lieu).

4.1.2 Le Locateur consent à la réalisation de travaux requis relativement à l'augmentation de la capacité électrique de l'immeuble pour atteindre une capacité totalisant 20 Méga Watt et à l'agrandissement de la mine (barre 3 et 4) dans la mesure où ces travaux sont exécutés conformément aux plans réalisés et approuvés lorsqu'il seront disponibles.

4.1.3 Le Locataire peut, à ses frais, pendant la durée du présent bail, effectuer dans les Lieux loués des améliorations locatives qui, selon lui, pourront le mieux répondre à ses besoins, à condition toutefois, qu'avant d'entreprendre tout travaux, il soumette d'abord les plans et les devis au Locateur et que ceux-ci soient dûment approuvés par écrit par ce dernier; qu'il remette au Locateur des certificats d'assurance confirmant que toutes les assurances devant être souscrites par le Locataire en vertu des présentes sont en vigueur; qu'il obtienne des autorités compétentes les permis nécessaires pour procéder aux travaux et en fournisse la preuve au Locateur; qu'il fasse approuver par le Locateur les entrepreneurs retenus par le Locataire pour l'exécution des travaux; que les travaux soient effectués selon les règles de l'art et conformément aux plans et aux devis approuvés par le Locateur, aux lois et aux règlements en vigueur, aux exigences des assureurs du Locataire et du Locateur et aux règlements du Locateur en vigueur. De plus, le Locataire ne pourra commencer les travaux avant d'avoir soumis au Locateur une copie des ententes qu'il aura signées avec les entrepreneurs et les professionnels en relation avec lesdits travaux et d'avoir fourni au Locateur une garantie jugée satisfaisante par ce dernier, quant au paiement du coût de ces travaux, des honoraires des professionnels qui y sont impliqués et des honoraires de supervision du Locateur.

4.1.4 Si ces travaux sont exécutés sous la supervision du Locateur, le Locataire devra payer au Locateur des honoraires de supervision de dix pour cent (10 %) du coût des travaux.

4.1.5 À aucun moment, le Locataire ne pourra effectuer de modifications à la structure, aux murs extérieurs ni à aucun des systèmes électriques ou mécaniques, de ventilation, de chauffage, de plomberie, de climatisation ou à tout autre système faisant partie des systèmes de base de l'Immeuble, sans avoir obtenu l'approbation expresse du Locateur, étant toutefois entendu que si les travaux envisagés par le Locataire affectent la structure, les murs extérieurs ou l'un ou l'autre des systèmes ci-dessus mentionnés, le Locateur aura le droit, à son gré, d'exécuter lui-même ces travaux aux frais du Locataire.

4.1.6 Le Locataire devra enlever immédiatement les rebuts et les déchets de construction qui s'accumulent lors de ces travaux, lesquels ne devront pas nuire aux activités du Locateur ou des autres Locataires ou à l'exploitation de l'Immeuble.

4.1.7 Le Locataire devra, avant le début des travaux, signer une entente avec l'entrepreneur relativement à la détermination et au paiement des frais des professionnels, des coûts de construction des aménagements et des honoraires de supervision effectuée.

4.1.8 Tous les travaux susceptibles d'engendrer des bruits anormaux ou qui peuvent causer des inconvénients aux autres locataires, devront être effectués entre 19 heures et 7 heures. Cette disposition ne s'applique pas aux travaux nécessaires à l'aménagement des lieux loués et des améliorations locatives au début du bail ou aux travaux électriques à être réalisée au début et pendant la durée du bail.

4.2 Commission de la santé et de la sécurité au travail du Québec

Si le Locataire fait exécuter des travaux, il devra s'assurer que son entrepreneur et/ou son sous-entrepreneur se conforment aux exigences de la Commission de la santé et de la sécurité au travail du Québec (ci-après appelée la « CSST ») et il devra fournir au Locateur, sur demande, toute preuve démontrant que telles exigences ont été accomplies. Il est expressément entendu que le Locataire devra indemniser intégralement le Locateur pour toute action, réclamation ou demande engagées contre le Locateur pour non-respect par l'entrepreneur et/ou sous-entrepreneur du Locataire des dispositions de la CSST.

4.3 Occupation continue

Le Locataire doit occuper les Lieux loués à compter du début du bail et doit par la suite les occuper et y exploiter son entreprise telle que définie dans l'article 2.1, d'une façon normale, continue et énergique dans les Lieux loués, à moins qu'il n'en soit empêché par quelque autorité gouvernementale pour diverses raisons, à l'exception de mauvaise conduite de sa part. Le Locataire reconnaît que l'occupation continue et normale des Lieux loués et leur usage aux fins pour lesquelles ils ont été loués sont d'une importance capitale pour le Locateur pour empêcher l'apparence et l'impression d'abandon généralement créées par un espace vacant, pour faciliter la location de tout espace vacant, pour favoriser la reconduction des autres baux et pour maintenir la nature et la qualité de l'Immeuble du Locateur et des Lieux loués par les autres Locataires et il reconnaît que le Locateur subira des préjudices importants et irréparables si les Lieux loués demeurent vacants après le début du présent bail ou s'ils sont abandonnés par le Locataire pendant sa durée ou si le Locataire ne se conforme pas aux dispositions du présent paragraphe, même si dans un tel cas, le Locataire continue de payer le loyer exigé en vertu des présentes; de plus, le Locataire reconnaît que vu l'urgence de remédier à la situation, le Locateur pourra faire respecter ses droits par injonction.

ARTICLE 5 – LOYER

5.1 Paiement et modalités

Le Locataire s'engage à payer au Locateur à son siège social ou à tout autre endroit dans la province de Québec que lui indiquera de temps à autre par écrit le Locateur, à compter de la date de prise de possession ou d'occupation et pendant toute la durée du bail, sans déduction, diminution ou compensation, d'avance le premier jour de chaque mois, en monnaie légale du Canada, par versements mensuels, le loyer ci-après.

5.2 Loyer de base

Le Locataire paiera au Locateur, à titre de loyer de base un montant annuel équivalant à 7,00 \$ par pied carré de la superficie locative des Lieux loués avec augmentation annuelle entrant en vigueur le 1^{er} janvier de chaque année et équivalent à toute augmentation, au cours de l'année précédente, de l'Indice des prix à la consommation (tel qu'établi par Statistiques Canada) pour la région de Montréal.

5.3 Loyer additionnel

5.3.1 Définition

L'intention des parties aux présentes est que le Locateur perçoive un loyer entièrement net, franc et quitte de toutes taxes, tous coûts ou tous frais relatifs à la conservation, la protection, la préservation et la gestion des Lieux loués et de l'Immeuble. Pendant toute la durée du bail, de ses périodes de reconduction et toute période d'occupation anticipée, le cas échéant, le Locataire paiera au Locateur, à titre de loyer additionnel, au prorata de la superficie des Lieux loués :

- les frais et les dépenses de gestion et d'administration relatifs à l'Immeuble, les salaires et les gages ainsi que les coûts reliés aux avantages sociaux et au régime de retraite de toute nature, des employés du Locateur affectés à l'entretien et à la réparation de l'Immeuble;

- le coût de tous les biens utilisés et des services fournis, relativement à l'entretien et la réparation de l'Immeuble, ses systèmes et de ses composantes ;
- le coût de toutes les primes des polices d'assurance souscrites par le Locateur relativement à l'Immeuble;
- le coût de consommation d'eau, d'électricité, de gaz naturel ou de tout autre service facturé sur tout compteur commun au nom du Locateur;
- le coût de l'entretien du terrain (pelouse et plate-bande) de l'Immeuble;
- le coût des services de déneigement des espaces extérieurs;
- les frais reliés aux systèmes d'alarme-incendie et intrusion;
- les taxes foncières, les taxes professionnelles, les taxes de vidange et les taxes d'eau, de même que toute taxe, tout droit de permis ou toute autre imposition à l'égard des affaires qui y sont transigées ou en raison de l'utilisation ou de l'occupation de l'Immeuble et toutes autres impositions d'une autorité gouvernementale, provinciale, municipale, intermunicipale, scolaire ou autre, légalement autorisée à imposer ou à percevoir des taxes, des cotisations ou des charges qui ne font pas déjà partie des taxes foncières et qui ne sont pas directement perçues des Locataires, comprenant également la surtaxe sur les Immeubles non résidentiels ou toute autre taxe, imposition ou autre charge levée, imposée en plus ou en remplacement de cette surtaxe;
- la totalité de l'amortissement en capital, calculé selon la méthode d'amortissement linéaire, en fonction de la durée utile des immobilisations, ou en fonction de toute autre période plus courte que pourra déterminer raisonnablement le Locateur, sur tous les coûts et frais nets engagés après la date où un espace de l'Immeuble est occupé pour la première fois par un Locataire, qui sont adéquatement imputés à cet exercice financier au titre d'amélioration des immobilisations, de modifications ou de réparations à la structure de l'Immeuble, et destinées à réduire ou à limiter les augmentations de frais d'exploitation ou requis par tout changement à une loi, à un règlement, à une règle ou à une ordonnance émanant d'un organisme gouvernemental ou paragouvernemental ayant compétence, lesquels coûts et frais sont amortis aux taux d'intérêt applicables sur la durée économique de l'amélioration, de la modification ou de la réparation à la structure en question;
- tout nouvel aménagement, construction ou rénovation requis par une autorité gouvernementale suite à un changement ou une modification législative ou réglementaire.

De ces frais devront être déduits les montants reçus par le Locateur à titre d'indemnité d'assurance pour les coûts ci-dessus mentionnés.

Si le système de taxation actuellement en vigueur est modifié ou si une nouvelle taxe, cotisation ou imposition est imposée ou prélevée sur l'Immeuble ou si ladite taxe est imposée au propriétaire de l'Immeuble, alors le terme « taxe » inclura une telle nouvelle taxe, cotisation ou imposition. Cette dernière pourra être prélevée par le Locateur, selon les conditions exigées par les autorités gouvernementales pour un tel prélèvement. Le terme « taxe » ne comprend pas l'impôt sur le revenu du Locateur ni les droits de mutation payables en raison de la vente de l'Immeuble.

5.3.2 Taxe sur les produits et services et taxe de vente (TPS et TVQ)

Le Locataire paiera au Locateur en sus des montants figurant au présent bail la taxe sur les produits et services et la taxe de vente du Québec et toute autre taxe semblable pouvant être levée avant ou pendant la durée du bail ou toute reconduction de celui-ci, imposée par toute autorité compétente, que le Locateur doit percevoir ou pourrait être appelé à percevoir relativement au loyer ou à toute autre somme payable par le Locataire au Locateur ou au bénéfice du Locateur en vertu du bail, ou à tous biens, services ou fournitures que le Locateur peut fournir au Locataire en vertu du bail.

5.3.3 Estimation du loyer additionnel

L'estimation du loyer additionnel tel que défini dans l'article 5.3.1, pour 2021 s'élève à un dollar et quarante cents (1,40\$) par pied carré de superficie locative. Le loyer additionnel réellement exigible sera établi en fonction des coûts réels engendrés par l'ajout des activités du locataire mesurée par un compteur unique qui représentait environ 45 000 \$ pour l'année 2017 et que le loyer additionnel exigible sera établi en fonction des coûts réels engendrés par l'ajout des activités du locataire, (sans égard aux frais de modification à l'entrée électrique que le Locataire pourrait vouloir réaliser en vue d'augmenter la capacité électrique du bâtiment).

5.3.4 Facturation du loyer additionnel, ajustements et modalités de paiement

Dès réception et comptabilisation par le Locateur de factures et d'éléments faisant partie du loyer additionnel, celui-ci fera parvenir au Locataire une facture accompagnée des pièces justificatives qui devra être acquittée par le Locataire dans les trente (30) jours.

5.3.5 Intérêt sur loyer échu

Tout versement de loyer non payé à l'échéance portera intérêt à compter de sa date d'échéance jusqu'à parfait paiement à un taux annuel de 12,5 %, et tel intérêt deviendra dû et payable à titre de loyer additionnel.

5.3.6 Contestation

Le Locateur ne sera pas tenu d'entreprendre ou de continuer toute contestation relativement à l'évaluation de l'Immeuble ou à l'imposition des taxes foncières, que ce soit par voie judiciaire ou autrement. Il pourra, à son gré, sans avis au Locataire ou sans son consentement ou approbation, transiger, compromettre, consentir, renoncer ou autrement décider de toute contestation de l'évaluation de l'Immeuble ou de toute réclamation présente ou future à l'égard de toutes taxes foncières. Si le Locataire désire contester en son nom propre l'évaluation de l'Immeuble ou l'imposition ou le paiement des taxes foncières, il est entendu qu'il n'est aucunement déchargé de son obligation de les payer au Locateur à titre de loyer additionnel durant les procédures de contestation entreprises. Tous les frais et les dépenses raisonnables encourus par le Locateur pour tenter, le cas échéant, d'obtenir une réduction de toute évaluation de l'Immeuble ou de toutes taxes foncières devront s'ajouter au montant des taxes foncières et feront partie des frais d'exploitation. Si, à la suite de telles contestations, le Locateur reçoit un remboursement, il devra alors créditer au Locataire sa part proportionnelle de tel remboursement.

5.3.7 Remboursement des dépenses engagées par le Locateur

Toute dépense encourue par le Locateur pour remédier à des manquements aux obligations du Locataire est remboursable par le Locataire à titre de loyer additionnel plus des frais de dix pour cent (10 %) du montant ainsi payé par le Locateur, dès réception d'un avis écrit du Locateur indiquant le

manquement du Locataire à ses obligations aux termes du bail et le montant payé par le Locateur; tel avis devra être accompagné, le cas échéant, d'une copie de la facture acquittée par le Locateur.

ARTICLE 6 – FRAIS D'EXPLOITATION DIRECTS

6.1 Définition

L'intention des parties aux présentes est que le Locataire assume directement tous les frais, charges et coûts liés à l'exploitation de son entreprise (ci-après les « **Frais d'exploitation directs** ») sans nécessité pour le Locateur de gérer ces dépenses intimement liées aux opérations du Locataire. Pendant toute la durée du bail et de ses périodes de reconduction, ou d'occupation anticipée, le cas échéant, le Locataire contractera directement avec les prestataires de services de son choix relativement aux Frais d'exploitation directs qui comprennent notamment :

- l'électricité et autres utilités publiques mesurées au moyen du compteur exclusif qui pourrait être installé pour les Lieux loués, le cas échéant;
- les services de téléphonie et d'internet;
- l'entretien ménager du Local et les réparations mineures;

6.2 Prise en charge du compteur électrique commun et ristourne du Locateur au Locataire

Tant que les Lieux loués et l'immeuble également occupé par le Locateur seront desservis par un compteur électrique commun, le Locataire fera mettre à son nom et prendra à sa charge la totalité du compteur.

Le Locateur lui remboursera sur présentation de facture mensuelle et pièce justificative, la part de la consommation dont il est responsable, sur la base de la consommation électrique (charge) existante avant l'arrivée du Locataire, et ce au taux en vigueur dans la facture. Il est entendu que sur la base de la facturation antérieure à l'occupation des Lieux loués par le Locataire, la consommation électrique mensuelle du Locateur s'élevait à environ 200 000 KWh. Il est également entendu que cette consommation exclue toute charge liée chauffage de l'immeuble qui sera désormais éliminé de toute facturation à venir en raison de l'installation par le Locateur du système de récupération de chaleur prévu à l'article 11.3.

6.3 Autorisation d'utilisation des équipements électriques en place

6.3.1 Le Locateur permettra que son entrée électrique actuelle de 2500 Ampères à 600 Volts, ses fils électriques et conduits soient utilisés pour amener le courant électrique dans les Lieux loués. Leur utilisation par le Locataire ne devra jamais excéder la capacité de sécurité des systèmes existants qui desservent la totalité de l'Immeuble, incluant les charges existantes avant son arrivée dans les Lieux loués. Les équipements électriques, de distribution, fils et canalisations spéciaux nécessaires pour tous les équipements et procédés du Locataire seront fournis et installés par lui à ses frais.

6.3.2 Il est accepté que l'obligation du Locateur en vertu des présentes sera sujette à tous règlements ou stipulations contraires de l'autorité fournissant lesdits services ou de toute autre autorité municipale ou gouvernementale.

6.3.3 Le Locateur pourra suspendre ou modifier tout service qu'il doit fournir en vertu des présentes pour la période de temps qui sera nécessaire, par suite d'accidents ou pour toute cause indépendante de la volonté du Locataire, sans que le Locataire ne puisse prétendre à aucune diminution ou réduction du loyer, ni à aucune réclamation contre le Locateur pour tous frais, pertes ou déboursés résultant de la diminution ou de l'arrêt de ces services. Cependant, le Locateur devra y remédier avec diligence et dans un délai raisonnable.

6.3.4 Si le Locateur ne peut pas remplir toute obligation stipulée aux présentes relativement à l'approvisionnement de tout service d'utilité publique ou à l'exécution de tout travail ou de réparation parce qu'il ne peut pas obtenir les matériaux, les biens, les équipements, les services d'utilité publique ou la main-d'œuvre requise afin de lui permettre de remplir telle obligation ou en raison de toute loi ou de tout règlement ou en raison de toute autre cause raisonnablement indépendante de sa volonté, le Locateur aura le droit de prolonger le délai pour l'exécution d'une telle obligation pour une période égale à la durée de l'empêchement. Le Locataire n'aura alors droit à aucune diminution ou réduction de loyer, ni à aucune réclamation ou compensation pour tout inconvénient ou incommodité ainsi occasionnés, et ne pourra résilier le bail en raison de tout tel inconvénient ou incommodité.

Si le locateur n'est pas en mesure de réaliser le travail nécessaire et que le Locataire trouve une solution, alors le Locataire pourra faire réaliser les travaux au frais du Locateur.

6.4 Remboursement des dépenses engagées par le Locateur

Toute dépense encourue par le Locateur pour remédier à des manquements aux obligations du Locataire est remboursable par le Locataire à titre de loyer additionnel plus des frais de dix pour cent (10%) non cumulatif du montant ainsi payé par le Locateur, dès réception d'un avis écrit du Locateur indiquant le manquement du Locataire à ses obligations aux termes du bail et le montant payé par le Locateur; tel avis devra être accompagné, le cas échéant, d'une copie de la facture acquittée par le Locateur.

ARTICLE 7 – ENSEIGNES

7.1 Enseignes

Le Locataire ne doit placer aucune enseigne, marquise, auvent, lettrage, affichage ou panneau publicitaire ni à l'extérieur de l'Immeuble ou des Lieux loués, ni à l'intérieur des Lieux loués s'ils sont visibles de l'extérieur des Lieux loués (ci-après les « **Enseignes** »), sans la permission préalable écrite du Locateur. Toute telle publicité est assujettie à l'obtention des permis requis, au respect de la loi, des règlements et des normes que le Locateur peut prescrire à cet égard. Le coût des Enseignes, de leur installation, de leur entretien et de leur enlèvement à la fin du bail est à la charge du Locataire.

Le Locataire devra, à l'expiration du bail ou lors de sa résiliation, le cas échéant, enlever à ses frais les Enseignes et devra promptement réparer tous les dommages occasionnés par cet enlèvement. Si le Locataire refuse ou néglige d'enlever les Enseignes, le Locateur pourra, après avoir donné au Locataire un avis écrit de dix (10) jours à cet effet, effectuer lui-même tous les travaux nécessaires pour enlever ces Enseignes et le Locataire devra alors rembourser au Locateur, sans délai, sur demande du Locateur, tous les frais ainsi encourus par le Locateur plus des honoraires équivalant à dix pour cent (10 %) de ces frais.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT ET ESPACE EXTÉRIEUR

8.1 Stationnement

Accessoirement à la location des Lieux loués, le Locataire bénéficie sans frais d'un accès au stationnement adjacent aux bureaux administratifs de l'Immeuble identifié par un encadré rouge sur le plan annexé au présent bail sous la cote « Annexe 1.3 ».

Le Locataire ne pourra pas installer de construction permanente dans l'assiette de toute servitude ni y entreposer la neige. S'il le fait, tout frais de démantèlement et toute pénalité sera à sa charge.

ARTICLE 9 – ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

9.1 Réparations et entretien

Le Locataire est tenu de conserver et de maintenir les Lieux loués en bon état et d'effectuer à ses frais toutes les réparations d'entretien, incluant les remplacements d'ampoules et de tubes fluorescents, à l'intérieur des Lieux loués. De plus, le Locataire doit remplacer, réparer, entretenir, décorer et conserver en bon état, à ses frais, avec prudence et diligence, les Lieux loués ainsi que tous les équipements et les accessoires installés pour l'usage des Lieux loués et les améliorations locatives.

Le Locataire est tenu de conserver et de maintenir les Lieux loués soient ventilés et chauffés de façon à conserver, dans les Lieux loués, une température d'au moins 15° Celsius afin d'empêcher le gel de tout système mécanique dans les Lieux loués.

En ce qui a trait aux réparations de la structure dans les Lieux loués et celles relatives au toit et aux systèmes mécaniques intégrés à l'Immeuble, le cas échéant, le Locataire s'engage à aviser promptement le Locateur de la nécessité de ces réparations dès qu'il en fera la constatation, et le Locateur fera effectuer ces réparations ou toute autre réparation à la structure, au toit et aux systèmes mécaniques qu'il jugera nécessaires, à ses frais, sauf si celles-ci résultent de la faute ou de la négligence du Locataire ou des personnes à qui il permet l'accès aux Lieux loués, auquel cas les réparations seront faites aux frais du Locataire.

9.2 Défaut du Locataire

Si le Locataire est en défaut de conserver et de maintenir les Lieux loués, tel que mentionné ci-dessus, et qu'il ne se soit pas conformé, dans un délai raisonnable, selon les circonstances, à un avis à cet effet qui lui aura été donné par le Locateur, ce dernier, ainsi que ses représentants auront le droit, sans autre avis préalable, d'entrer dans les Lieux loués, d'y effectuer et d'y faire, à la place et aux frais du Locataire, toutes réparations nécessaires. Le montant de ces frais, majoré de dix pour cent (10 %) pour tenir compte des frais d'administration, sera ajouté à titre de loyer additionnel, le tout sans préjudice aux autres droits et recours du Locateur.

9.3 Vitres

Le Locateur remplacera, dans un délai raisonnable, toutes les vitres brisées par des vitres de même qualité; si le bris résulte de la faute ou de la négligence du Locataire, de ses employés, de ses mandataires ou de ses visiteurs, le Locataire remboursera au Locateur les frais de tel remplacement, majorés de dix pour cent (10 %) pour tenir compte des frais d'administration.

ARTICLE 10 – ASSURANCES

10.1 Assurances du Locataire

Le Locataire devra, à ses frais, pendant la durée du bail, maintenir en vigueur les polices d'assurance mentionnées au présent article, émises par des assureurs reconnus et dont les dispositions devront être acceptables pour le Locateur, ainsi que nommer le Locateur et toute autre personne, société ou compagnie désignée par le Locateur à titre d'assuré additionnel, selon leurs intérêts respectifs :

10.1.1 une police d'assurance « tous risques » contre le feu et autres sinistres généralement couverts par une police de ce genre, couvrant les améliorations locatives et autres, effectuées dans les Lieux loués par le Locataire, ainsi que tous autres biens ajoutés pour lesquels le Locataire est responsable légalement ou qui ont été installés par lui ou en son nom dans l'Immeuble;

10.1.2 une police d'assurance de type « TLL » (Tenant Legal Liability) pour tout dommage pouvant être causé aux Lieux loués, et ce, pour une limite inclusive par sinistre d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000,00 \$), laquelle police devra être soumise à l'approbation du Locateur;

10.1.3 une police d'assurance de responsabilité civile générale couvrant les blessures corporelles, les dommages aux biens d'autrui, toute responsabilité assumée par le Locataire en vertu des présentes, ainsi que la responsabilité découlant des opérations complètes du Locataire et de toute autre personne dans les Lieux loués, de l'exécution de travaux par le Locataire ou par toute autre personne, ainsi que de ceux dont le Locataire est légalement responsable dans toute autre partie de l'Immeuble. Cette police devra être contractée pour une limite inclusive d'au moins dix millions de dollars (10 000 000,00 \$) pour chaque événement entraînant des blessures corporelles, la mort ou des dommages à la propriété, ou pour un montant plus élevé, selon ce que le Locateur pourra exiger raisonnablement, de temps à autre.

10.2 Modalités des assurances du Locataire

Concernant toutes les assurances énoncées ci-dessus, les polices devront contenir les clauses suivantes : 1) une clause de renonciation à tous droits de subrogation que l'assureur du Locataire pourrait avoir contre le Locateur ou contre ceux dont le Locateur est légalement responsable; 2) les dispositions hypothécaires types pouvant être exigées par les créanciers hypothécaires du Locateur; 3) une clause de divisibilité des intérêts d'assurance et une clause d'assurance réciproque; et 4) une clause stipulant que l'assureur n'annulera ni ne modifiera les polices sans avoir donné au Locateur un préavis écrit de trente (30) jours;

10.3 Augmentation du risque

Le Locataire ne devra poser aucun geste, ni faire aucun acte, ni garder dans ou à proximité des Lieux loués aucune substance, qui aurait pour effet d'invalidier toute police d'assurance maintenue par le Locateur ou d'augmenter le risque d'incendie ou le taux des primes d'assurance couvrant l'Immeuble. À aucun moment, le Locataire ne pourra apporter ou garder dans les Lieux loués des matières inflammables ou des matières explosives, dangereuses ou contaminées.

Si le taux des primes d'assurance du Locateur pour l'une ou l'autre des polices couvrant ou se rapportant à l'Immeuble augmente par suite de toute violation des dispositions du bail par le Locataire ou en raison de la nature des affaires du Locataire dans les Lieux loués, le Locateur, en plus de tous autres recours, pourra payer le montant de toute augmentation de primes, et le Locataire devra rembourser ce

montant au Locateur sans délai, majoré de dix pour cent (10 %) pour tenir compte des frais d'administration, dès réception d'un état de compte auquel devront être jointes les pièces justificatives, à titre de loyer additionnel.

10.4 Attestation de l'émission des polices d'assurance

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'assurance. Si le Locataire néglige de contracter les assurances prévues aux présentes, de payer les primes applicables ou de fournir au Locateur ces certificats tels que requis ci-dessus, le Locateur, dix (10) jours après en avoir avisé le Locataire par écrit, pourra lui-même souscrire les polices d'assurance requises, pour son propre bénéfice et celui du Locataire, pour une période n'excédant pas une année, ou payer les primes applicables, le cas échéant, et toutes les primes alors payées par le Locateur, majorées de dix pour cent (10 %) pour tenir compte des frais d'administration, devront être remboursées par le Locataire dès réception d'un état de compte auquel devront être jointes les pièces justificatives, à titre de loyer additionnel.

ARTICLE 11 – ACCÈS DU LOCATEUR AUX LIEUX LOUÉS

11.1 Inspections et réparations

Pendant les heures normales d'ouverture, le Locateur aura accès aux Lieux loués, en tout temps et sans responsabilité envers le Locataire, pour les examiner et les vérifier, afin d'y faire les réparations, les remplacements, les modifications ou les améliorations nécessaires ou utiles pour l'exploitation et le bon entretien de l'Immeuble, et ce, sans que l'autorisation préalable du tribunal soit nécessaire. En pareil cas, le Locateur devra faire en sorte que ces réparations, remplacements, modifications et améliorations soient effectués avec diligence, de façon à troubler le moins possible la jouissance des Lieux loués par le Locataire. Sauf en cas d'urgence, cet accès du Locateur aux Lieux loués doit être précédé d'un avis d'au moins vingt-quatre (24) heures s'il doit être exercé en dehors des heures d'ouverture et devra en avvertir le locataire préalablement.

11.2 Visite des Lieux loués

Au cours des douze (12) derniers mois de la durée du bail, le Locataire permettra au Locateur ou à toute personne désignée par ce dernier de visiter les Lieux loués, durant les heures d'ouverture. Le Locataire permettra également au Locateur, en tout temps au cours du bail, durant les heures régulières d'ouverture, de faire visiter les Lieux loués à tout créancier hypothécaire actuel ou éventuel, à tout courtier, à tout acquéreur ou à tout évaluateur de l'Immeuble et devra en avvertir le locataire préalablement.

11.3 Installations dans les Lieux loués

Le Locataire permettra au Locateur d'installer et de maintenir dans les Lieux loués tout ce que le Locateur jugera nécessaire ou utile pour le bon fonctionnement de l'Immeuble. En particulier, il est spécifiquement prévu que le Locataire permette au Locateur d'installer un système de récupération de la chaleur émise par les installations du Locataire afin de chauffer un autre secteur de l'Immeuble. Un tel système sera à la charge du Locateur avec accord au préalable du locataire, mais sans compensation particulière pour le Locataire, et ce système ne devra pas perturber les activités du Locataire.

ARTICLE 12 – ENDOMMAGEMENT ET DESTRUCTION**12.1 Destruction des Lieux loués**

Si les Lieux loués sont détruits ou endommagés, les règles suivantes s'appliqueront.

12.1.1 Dommages non réparables dans les cent quatre-vingts (180) jours

Si le Locateur est d'avis que les dommages ou la destruction sont tels que les Lieux loués sont totalement inutilisables ou qu'il est impossible ou dangereux de les utiliser et si, dans l'un ou l'autre cas, le Locateur est également d'avis (avis qu'il transmettra par écrit au Locataire dans les trente (30) jours suivant les dommages) que les dommages ne peuvent pas être réparés avec diligence raisonnable dans les cent quatre-vingts (180) jours suivant le sinistre, l'une ou l'autre partie pourra, dans les dix (10) jours suivant la réception de cet avis par l'autre partie, résilier le bail par avis écrit à cet effet, auquel cas le bail prendra fin le jour de la destruction ou des dommages, et le loyer et toutes les autres sommes auxquelles le Locataire est tenu aux termes de ce bail seront alors calculés et intégralement payés jusqu'au jour de la destruction ou des dommages; au cas où ni le Locateur ni le Locataire ne résilieraient ce bail, le loyer sera suspendu du jour des dommages à celui où les Lieux loués auront été réparés de manière à en permettre l'occupation normale par le Locataire.

12.1.2 Dommages réparables dans les cent quatre-vingts (180) jours

Si le Locateur est d'avis que les dommages sont tels que les Lieux loués sont inutilisables en tout ou en partie ou qu'il est impossible ou dangereux de les utiliser, mais que, dans l'un ou l'autre cas, le Locateur est d'avis (avis qu'il transmettra par écrit au Locataire dans les trente (30) jours suivant les dommages) que les dommages peuvent être réparés avec une diligence raisonnable dans les cent quatre-vingts (180) jours suivant le sinistre, le Locateur effectuera les réparations nécessaires au rétablissement des Lieux loués, et le loyer sera suspendu du jour des dommages à celui où les Lieux loués auront été réparés de manière à en permettre l'occupation normale par le Locataire; si le Locateur est d'avis que les dommages peuvent être réparés dans les cent quatre-vingts (180) jours suivant le sinistre et que la nature des dommages permet l'utilisation partielle des Lieux loués aux fins pour lesquelles ils avaient été loués, le loyer sera, jusqu'à ce que les Lieux loués aient été réparés de manière à en permettre l'occupation normale, réduit en proportion de la partie des Lieux loués rendue inutilisable par rapport à la totalité des Lieux loués.

12.2 Prestations d'assurance

En cas de résiliation du bail de la façon précitée, toutes prestations d'assurance, sauf les sommes se rapportant aux biens, à l'interruption des affaires et des opérations ou aux pertes de revenus/profits du Locataire dans la mesure où celui-ci n'a aucune dette envers le Locateur aux termes des présentes, seront et demeureront l'absolue propriété du Locateur.

12.3 Aucune obligation de reconstruire

Aucune disposition du présent bail n'oblige le Locateur à réparer ou à reconstruire les modifications, les améliorations ou les autres biens du Locataire.

12.4 Destruction causée par le Locataire

Si les dommages aux Lieux loués ou à l'Immeuble sont attribuables au Locataire ou aux personnes à qui il permet l'usage des Lieux loués ou l'accès à ceux-ci, les dommages pourront être réparés par le Locateur aux frais du Locataire, et celui-ci sera déchu de son droit de résilier le bail et n'aura droit à aucune suspension ou remise de loyer aux termes du présent article, le tout sous réserve de tout autre droit et recours du Locateur.

12.5 Dommages non assurés

Nonobstant ce qui précède, si les Lieux loués sont détruits ou endommagés par un sinistre à l'encontre duquel le Locateur n'est pas assuré, le Locateur peut résilier le présent bail, à sa seule discrétion, au plus tard quinze (15) jours suivant la survenance des dommages ou de la destruction, en donnant au Locataire, un avis écrit de son intention dans le susdit délai; une telle résiliation deviendra exécutoire à la date mentionnée dans l'avis.

ARTICLE 13 – CESSION ET SOUS-LOCATION

13.1 Consentement du Locateur

Le Locataire ne pourra céder le bail ou sous-louer les Lieux loués, en totalité ou en partie, sans le consentement préalable écrit du Locateur, lequel ne pourra être refusé sans motif sérieux. Le Locataire devra aviser le Locateur de son intention de sous-louer tout ou partie des Lieux loués ou de céder le bail par avis écrit et lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend sous-louer le bien ou céder le bail. S'il refuse de consentir à la sous-location ou à la cession de bail, le Locateur devra indiquer au Locataire, dans les quinze (15) jours de la réception de l'avis, les motifs de son refus; s'il omet de le faire, il est réputé avoir consenti.

13.2 Refus justifié

Sans limiter la généralité de ce qui précède, le Locateur sera justifié de refuser son consentement, notamment :

13.2.1 si le cessionnaire ou le sous-locataire proposé par le Locataire est déjà Locataire de lieux dans l'Immeuble, et que des locaux sont alors disponibles pour lui dans l'Immeuble ou appelés à le devenir dans les six (6) mois suivants;

13.2.2 si la cession ou la sous-location proposée a pour effet de rendre le Locateur contrevenant à une clause d'exclusivité ou de non-concurrence à l'égard d'un autre Locataire;

13.2.3 si le cessionnaire ou le sous-locataire ne peut fournir ou refuse de fournir les mêmes garanties que celles que doit fournir le Locataire en vertu du présent bail, ou des garanties jugées équivalentes par le Locateur;

13.2.4 si les activités du cessionnaire ou du sous-locataire ne sont pas conformes à la destination des Lieux loués, comme définie au présent bail.

13.3 Offre au Locateur

Avant de céder le bail ou de sous-louer la totalité ou une partie des Lieux loués, le Locataire devra offrir de céder le bail ou de sous-louer les Lieux loués, selon le cas, au Locateur, aux mêmes termes et conditions que ceux établis dans ce bail, et le Locateur bénéficiera alors d'un délai de trente (30) jours pour faire connaître son choix au Locataire à cet égard ou pour accepter ou refuser la cession ou la sous-location au tiers, selon le cas.

13.4 Solidarité

Nonobstant toute cession ou toute sous-location, sauf si cette cession ou sous-location est faite en faveur du Locateur par suite de l'exercice par ce dernier des droits conférés par le paragraphe 13.4 précédent, le Locataire demeurera toujours solidairement responsable de l'exécution des obligations prévues à ce bail et, par la cession ou la sous-location, tout cessionnaire ou sous-locataire devra assumer envers le Locateur l'exécution des obligations du Locataire. Dans tous les cas, le Locateur pourra exiger que le sous-locataire ou le cessionnaire proposé signe un nouveau bail en fonction et suivant les modalités contenues à l'offre du cessionnaire ou du sous-locataire et, dans un tel cas, le Locataire garantira l'exécution de toutes les obligations d'un tel sous-locataire ou cessionnaire découlant du nouveau bail.

ARTICLE 14 – DROIT DE PREMIER REFUS ET DROIT DE PREMIÈRE OFFRE

14.1 Droit de première offre sur les locaux adjacents

14.1.1 Pourvu que les conditions suivantes soient respectées :

- 14.1.1.1 le Locataire n'est pas en défaut de ses obligations en vertu du bail;
- 14.1.1.2 le bail n'a pas été cédé ou les Lieux loués sous-loués; et
- 14.1.1.3 sujet aux droits préalablement consentis à des tiers;

Le Locataire pourra louer tout espace qui est vacant et disponible (l'« **Espace disponible** ») situé dans l'Immeuble (l'« **Espace d'Expansion** »), sujet à la disponibilité et aux droits préalablement consentis à des tiers (le « **Droit de Première Offre** »). Le Droit de Première Offre aura plein effet pendant tout le Terme et le Locataire pourra se prévaloir de son droit plus d'une fois. Il est entendu que l'Espace d'Expansion n'est pas considéré disponible si le Locataire existant renouvelle le terme de son bail ou si le bail est cédé ou l'espace sous-loué.

14.1.2 Sur réception d'un avis écrit du Locateur au Locataire à cet effet, le Locataire aura alors le premier droit de louer ledit Espace disponible en entier, suivant les termes et conditions du Bail, à l'exception du loyer de base qui sera ajusté en fonction de la superficie Espace disponible. Le Locataire aura cinq (5) jours, après la réception de l'avis ci-dessus prévu, pour confirmer au Locateur qu'il exerce son droit de louer l'Espace disponible en entier ou en partie, à compter de la date où l'espace deviendra disponible pour occupation (s'il ne l'est pas déjà), à défaut de quoi, le présent droit de première offre deviendra automatiquement nul et non avenu. Il est entendu que le Locataire n'est pas tenu d'accepter l'Espace disponible au complet, mais pourra exercer son Droit de Première Offre uniquement sur une partie de celui-ci.

14.1.3 Si le Locataire accepte de louer l'Espace disponible, en tout ou en partie, les parties auront trente (30) jours pour amender le bail à cet effet.

14.2 Droit de premier refus sur les locaux adjacents

Le Locateur accorde au Locataire un droit de premier refus sur tout espace situé dans l'Immeuble qui devient vacant durant le terme du bail. Le Locataire devra exercer ce droit, sur l'ensemble ou une partie de l'espace qui devient vacant, dans un délai de dix (10) jours à compter de la date de la réception d'un avis écrit du Locateur à cet effet, à défaut de quoi, le droit de premier refus deviendra nul et non avenue et le Locateur pourra louer ledit espace au tiers offrant. Si le Locataire exerce le droit de premier refus tel que mentionné précédemment, les conditions de location, incluant le loyer de base eu égard à l'espace faisant l'objet du droit de premier refus, seront les mêmes que celles que le Locateur peut obtenir du tiers offrant, et une nouvelle entente devra intervenir entre les parties à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours suivant l'exercice du droit de premier refus, à défaut de quoi, celui-ci deviendra nul et non avenue.

Ledit espace sera livré dans l'état où il se trouvera à la date où le Locataire exercera son droit de premier refus.

Toutefois, les parties conviennent que, si l'espace visé par un tel droit est également sujet à un droit secondaire accordé à un tiers, ces droits de premier refus ou autres droits similaires seront alors déterminés et consentis en fonction de leur ordre respectif.

ARTICLE 15 – DÉFAUT, RECOURS

15.1 Cas de défaut

Le Locataire sera en défaut en vertu des présentes dans les cas suivants :

15.1.1 s'il n'acquitte pas à l'échéance tout montant dû et exigible en vertu des présentes;

15.1.2 s'il change ou modifie l'usage des Lieux loués;

15.1.3 si des mesures sont prises ou qu'une action est entamée pour la dissolution ou la liquidation du Locataire ou de ses biens ou que des procédures d'exécution ou de saisie sont prises contre les biens du Locataire et ne sont pas contestées de bonne foi dans les cinq (5) jours de la signification de l'action, des mesures ou des procédures;

15.1.4 s'il ne commence pas l'occupation des Lieux loués lors de leur délivrance par le Locateur ou les laisse inoccupés ou vacants pendant une période de cinq (5) jours ouvrables consécutifs ou les abandonne, pour quelque raison que ce soit;

15.1.5 s'il cède le bail ou sous-loue les Lieux loués, en tout ou en partie, sans respecter les dispositions des présentes;

15.1.6 s'il est en défaut de remplir l'une ou l'autre de ses obligations ou une condition du bail et de ses annexes ou s'il fait défaut de respecter les lois, les règles, les ordonnances, les ordres et les règlements et notamment, mais sans limitation, ceux sur l'environnement;

15.1.7 si toute caution met fin à son cautionnement, et que celui-ci n'est pas remplacé par une sûreté ou un cautionnement équivalent et acceptable pour le Locateur, dans les cinq (5) jours de la date à laquelle toute caution a mis fin à son cautionnement;

15.1.8 si le Locataire fait faillite, est mis en faillite ou dépose un avis d'intention suivant la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*.

15.2 Résiliation du bail

Advenant tout défaut du Locataire, tel que défini au présent article, le Locateur donnera au Locataire un avis écrit de son intention de mettre fin au bail, et le bail sera résilié de plein droit à compter de la quinzième (15^e) journée suivant la date de cet avis, sans nécessité de poursuite judiciaire, le tout sous réserve, dans tous les cas, de la possibilité pour le Locataire de remédier au défaut, après l'avis donné par le Locateur, mais à l'intérieur seulement d'un délai de dix (10) jours pour tout défaut de nature pécuniaire et de trente (30) jours pour tout défaut de nature non pécuniaire (ou tout autre délai supérieur à trente (30) jours si ce délai n'est pas suffisant pour permettre au Locataire de corriger le défaut). Le Locataire reconnaît qu'il ne peut remédier au défaut pour éviter la résiliation du bail lorsque le défaut qui lui est reproché dans l'avis a un caractère répétitif.

S'il est ainsi mis fin au présent bail, le Locataire devra quitter les Lieux loués et les remettre au Locateur ou, s'il n'en avait pas encore pris possession, il n'aura plus aucun droit d'en prendre possession. Le Locateur, ses représentants et agents pourront, dès ce moment, pénétrer dans les Lieux loués et en évincer le Locataire, en expulser toute personne et en enlever tout bien qui s'y trouverait, soit par procédure sommaire d'éviction ou par toute autre action ou procédure judiciaire appropriée, par contrainte ou autrement, sans pour cela être passible de poursuite, recours ou dommages-intérêts.

Le Locataire reconnaît expressément que, sans préjudice à tout autre droit ou recours, le Locateur peut, après l'expiration des quinze (15) jours d'avis susmentionnés, cesser de fournir tout service auquel il est autrement tenu par les présentes y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, couper ou interrompre le service d'électricité fourni aux Lieux loués.

Dans l'un quelconque des cas précités, le Locataire paiera toute somme exigible aux termes du bail jusqu'à inclusivement, la date où il prendra fin, ou la date de la reprise de possession suivant celle de ces deux dates qui est postérieures à l'autre.

L'exercice par le Locateur de tout droit que lui confère le présent bail ou la loi n'aura pas pour effet de l'empêcher d'exercer tout autre droit qu'il pourrait avoir aux termes des présentes ou de la loi et notamment le droit d'opter pour la résiliation judiciaire.

15.3 Dommages-intérêts

En cas de résiliation du bail aux termes du présent article, mais sous réserve des dispositions de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, le Locateur pourra immédiatement percevoir l'équivalent du loyer de base et du loyer additionnel, alors payables sur une base mensuelle pour le mois courant, de même que tout montant en souffrance et toute autre somme que le Locataire devra alors au Locateur.

15.4 Absence de renonciation

Aucune indulgence ou oubli de la part de l'une ou de l'autre des parties relativement à un défaut de l'autre partie à l'égard de l'une ou de l'autre de ses obligations en vertu des présentes ne pourra être considéré comme une renonciation aux droits de l'une ou de l'autre partie en vertu des présentes à l'égard de ce défaut ou de tout défaut subséquent, ni n'affectera ou ne modifiera, de quelque façon que ce soit, les droits du Locateur ou du Locataire à l'égard de ce défaut subséquent; de plus, aucune renonciation ne pourra être inférée d'un acte ou d'une omission du Locateur ou du Locataire, sauf si cette renonciation est exprimée par écrit.

ARTICLE 16– SÛRETÉS ET AUTRES GARANTIES

16.1 Dépôt de garantie

Le Locataire doit, dans les dix (10) jours ouvrables suivant la signature du bail, remettre au Locateur un dépôt par chèque ou virement bancaire de 15 000,00 \$, que le Locateur pourra, à sa discrétion, appliquer sur toute somme échue le cas échéant, ou retourner au Locataire une fois le bail échu.

ARTICLE 17 – AVIS DE DEMANDES

17.1 Procédures et adresses

Tout avis devant être donné en vertu des présentes ou relatif au bail sera considéré comme étant légalement donné s'il est livré personnellement au destinataire, envoyé par courrier recommandé, par télécopieur ou transmis par voie électronique avec accusé de lecture, aux adresses suivantes :

- dans le cas d'un avis au Locateur, comme suit :

Poste : 289, rue Dugas Joliette, Qc, J6E 4H1

Télécopieur : [REDACTED]

Courriel : jean-sebastien.guibault@gestionguibault.com

- dans le cas d'un avis au Locataire, comme suit :

Poste : 289, rue Dugas, Joliette, Qc, J6E 4H1

Télécopieur : n/a

Courriel : romain@ccu.ai

ou à tout autre endroit que l'une ou l'autre des parties aura fait connaître à l'autre partie par avis écrit donné de la façon ci-dessus prévue.

ARTICLE 18 – FIN DU BAIL

18.1 Enlèvement des ouvrages et des améliorations

Le Locataire ne pourra, sans le consentement préalable et écrit du Locateur, enlever les ouvrages et les améliorations qu'il a faits à la fin du bail. Ces ouvrages et améliorations feront partie des Lieux loués et devront en tout temps demeurer libres de toute charge, de toute sûreté ou de toute hypothèque; ils

deviendront la propriété du Locateur dès leur installation et devront être remis par le Locataire avec les Lieux loués à la fin du bail, sans indemnité et sans compensation. Toutefois, si le Locateur l'exige, le Locataire devra à la fin du bail enlever à ses frais les améliorations ou les ouvrages faits par le Locataire (que lui indiquera le Locateur) qui ont un caractère spécialisé et qui ne peuvent être utilisés par un autre Locataire, et le Locataire sera alors obligé de rendre les Lieux loués conformément à cette demande. Si le Locataire fait défaut d'enlever la totalité ou une partie de ces ouvrages ou de ces améliorations conformément à la demande du Locateur, ce dernier, ainsi que ses représentants pourront le faire aux frais du Locataire. Le montant de ces frais, majoré de quinze pour cent (15 %) pour tenir compte des frais d'administration, devra être remboursé au Locateur par le Locataire, sur demande du Locateur, le tout sous réserve des autres droits et recours du Locateur.

ARTICLE 19 – ARBITRAGE

Tout différend ou litige résultant du présent bail et de son interprétation sera tranché par voie d'arbitrage selon les dispositions du *Code de procédure civile* du Québec, à l'exclusion des tribunaux de droit commun, à l'exception des différends ou des litiges qui peuvent être adjugés par la Cour du Québec, division des petites créances, ou qui le deviennent si le demandeur choisit de diminuer sa réclamation pour être éligible à la juridiction de la Cour du Québec, division des petites créances, auquel cas ce tribunal aura pleine autorité pour trancher le différend ou le litige. Tout arbitrage tenu conformément aux dispositions du présent paragraphe devra être tenu dans la ville de Joliette. Cet arbitrage pourra être tenu devant un seul arbitre si telle est la volonté des parties, et si celles-ci s'entendent sur le choix de cet arbitre.

ARTICLE 20 – DISPOSITIONS DIVERSES

20.1 Entente complète

Le présent bail, dont les annexes font partie intégrante comme si elles étaient incluses dans le corps du texte, contient tous les engagements et les obligations réciproques des parties au sujet de la location des Lieux loués et remplace, à toute fin que de droit, toutes représentations, négociations ou ententes antérieures, de quelque nature que ce soit. Le présent bail a priorité et aucun autre document, y compris l'offre de location, ne pourra servir pour l'interprétation des présentes.

20.2 Solidarité

Si le « Locataire » désigne plus d'une personne, chacune d'elles est conjointement et solidairement responsable envers le Locateur du paiement du loyer et de l'exécution des obligations stipulées au bail, le tout sans bénéfice de division et de discussion.

20.3 Publication du bail

Le présent bail ne pourra être publié que par l'avis prévu par l'article 2999.1 du *Code civil du Québec*, lequel avis ne devra contenir qu'une référence au présent bail, l'identification du Locataire et du Locateur, la description des Lieux loués, la désignation de l'Immeuble où sont situés les Lieux loués, la date du début et de la fin du bail, et les droits de renouvellement, le cas échéant. Cet avis devra être préalablement approuvé par écrit par le Locateur. Le Locataire devra faire radier cet avis à ses frais à la fin du bail. S'il ne le fait pas dans les vingt (20) jours de la fin du bail, le Locateur pourra y procéder aux frais du Locataire.

20.4 Contrat de gré à gré

Les parties déclarent que la présente convention a fait l'objet d'une négociation entre elles, qu'elle a été librement consentie, et qu'aucune de ses stipulations ne leur a été imposée par l'autre partie, qu'aucune des stipulations des présentes n'est illisible, incompréhensible ou abusive, ni ne les désavantage d'une manière excessive ou déraisonnable ou dénature l'ensemble des obligations essentielles du bail.

20.5 Délais de rigueur

Tous les délais stipulés aux présentes sont de rigueur.

20.6 Modifications à l'Immeuble par le Locateur

Le Locateur peut agrandir l'Immeuble et y ajouter des étages sans que de tels travaux constituent un changement à la nature ou à la destination des Lieux loués.

20.7 Renonciation à la compensation

Le Locataire renonce à toute compensation présente ou future à laquelle il pourrait prétendre ou à laquelle d'autres pourraient prétendre en son nom, à même 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. Le Locataire convient que toutes les sommes qu'il a versées ou qu'il doit au Locateur peuvent être affectées à tous montants dus en vertu des présentes, au choix du Locateur, nonobstant toute directive à l'effet contraire. Aucun endossement de chèque ni aucune déclaration faite par lettre accompagnant un chèque ne doit être considéré comme un accord ou une acceptation, et le Locateur peut accepter un paiement sans qu'il soit porté atteinte à ses droits en vertu de la loi ou du présent bail.

20.8 Absence de société

Aucune disposition du présent bail ne devra être interprétée comme une intention quelconque des parties de constituer une société.

20.9 Confidentialité

Le Locateur à garder ce bail confidentiel et de ne le communiquer ou en divulguer le contenu à quiconque, à l'exception de ses conseillers juridiques, conseillers en comptabilité, des autorités gouvernementales ou administratives, si nécessaire ou si ordonné par la loi, ou d'un tribunal qui en ordonne la divulgation.

ARTICLE 21 – SIGNATURES

EN FOI DE QUOI LE LOCATEUR A SIGNÉ À Joliette LE 8/26/2021 **2021**

GESTION D.G. GUIBAULT LTÉE

Témoïn

Par : 
926747877DEC45B
Jean-Sébastien Guibault

EN FOI DE QUOI LE LOCATAIRE A SIGNÉ À New York LE 8/26/2021 **2021**

CANADA COMPUTATIONAL UNLIMITED INC.

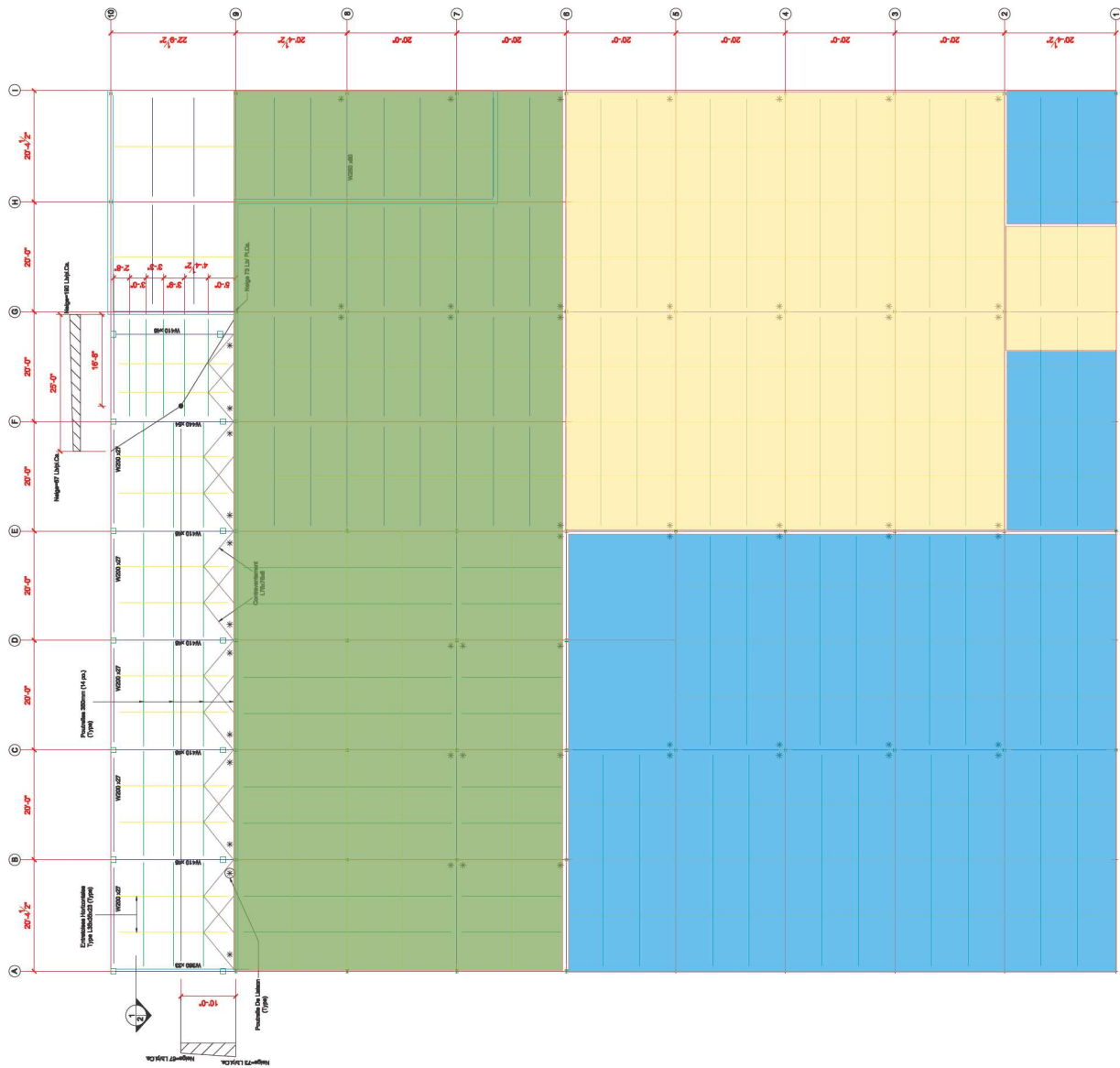
Témoïn

Par : 
CE33F2D8DDBE437...
Romain Nouzareth

Annexe 1.1

Projet:	289 Dugas
Nom:	Main Building/Structure
Échelle:	Indiquée
Date:	Mai 2010

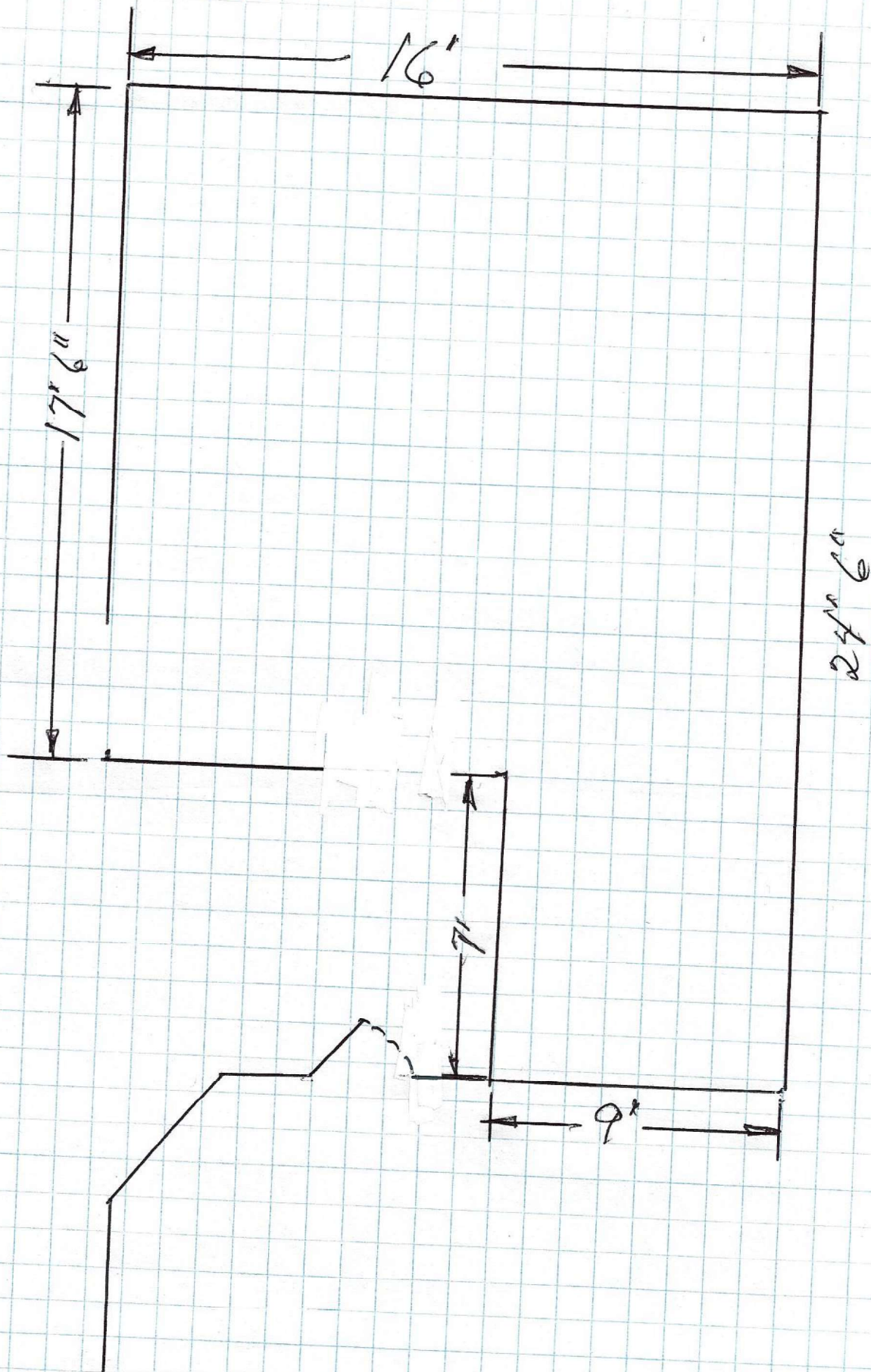
Philippe Dupont



Plan Structure
Échelle: 3/32" = 1'-0"

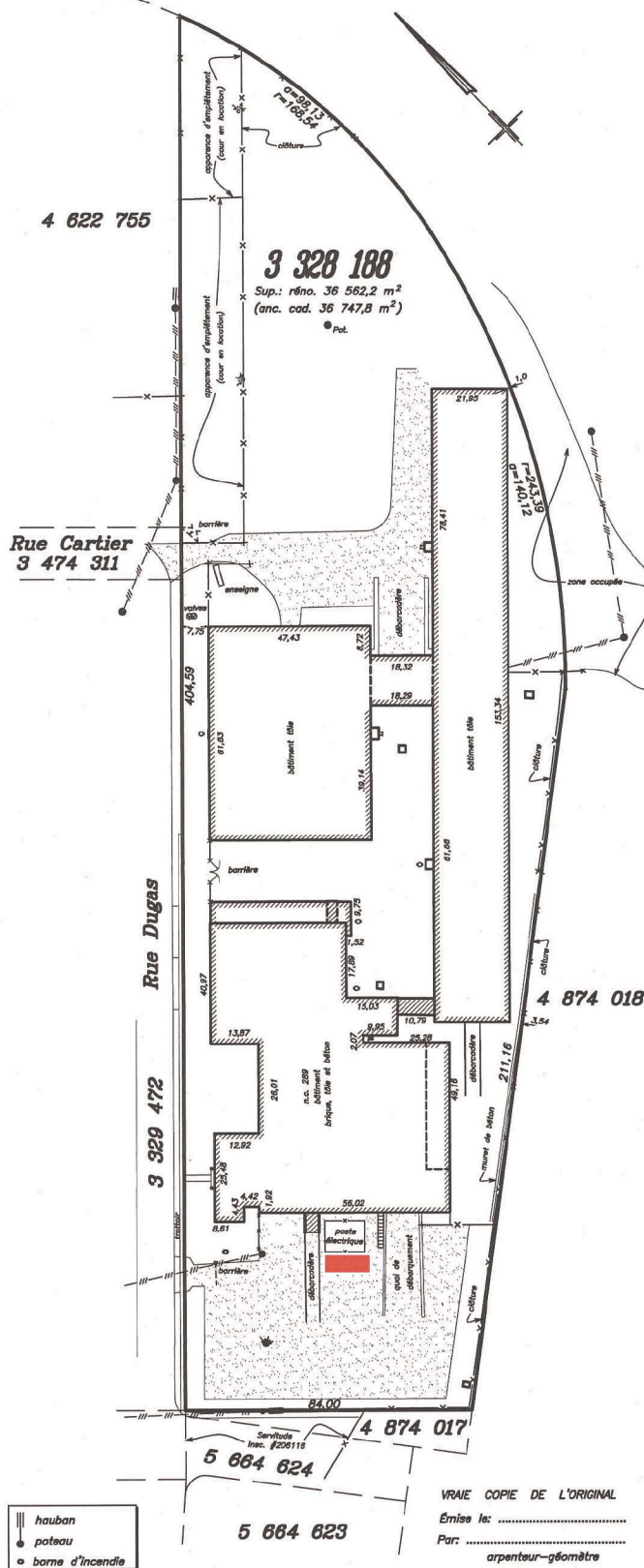
Annexe 1.2

ANNEXE 1.2



Annexe 1.3

ANNEXE 1.3



Date de levé: le 20 mars 2017

Notes:—Les mesures indiquées sur ce document sont en mètre (SI)

—Les distances entre les limites du bien-fonds et les bornes ont été prises à partir du revêtement extérieur.

—Ce plan et le rapport l'accompagnant sont parties intégrantes du présent certificat de localisation. L'émission de ce certificat de localisation a pour but la vente et le financement du bien-fonds. Il ne peut être utilisé ou invoqué pour une autre fin sans une autorisation écrite de son auteur.

CADASTRE: **DU QUÉBEC**CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: **JOLIETTE**MUNICIPALITÉ: **VILLE DE JOLIETTE**

GRÉGOIRE & VINCENT
ARPEUTEURS-GÉOMÈTRES
681 rue Visitation, St-Charles-Borromée
Qué. J6E 7S4

Echelle:
1:1000

OBJET: **PLAN ACCOMPAGNANT LE
CERTIFICAT DE LOCALISATION
SUR LE LOT 3 328 188**

Signé à Saint-Charles-Borromée,
le 30 mars 2017

par:
GERARD GRÉGOIRE
arpenteur-géomètre

Minute: **6911**Dossier: **1484**

01484-3.DWG