

BAIL INTERVENU ENTRE :

9245 2341 Québec Inc., Compagnie légalement constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies*, ayant son principal établissement au 310 st-Paul ville Repentigny suite 201 province de Québec J5Z 4H7, agissant et représentée par **Patrick Alder**, dûment autorisé.
Téléphone : 450-932-1157

Ci-après désigné : « **Le Locateur** »

ET

Télus Communications Inc. ayant un emplacement au 310 St-Paul Repentigny suite 105, province de Québec, J5Z 4H7, agissant et représentée par, Yves Masse, dûment autorisé.

Adresse : 160 rue Des Négociants, bureau ROC10, Rimouski, Québec, G5L 7E4
Adresse administrative : 685 centre Street SW Suite 7th Fl Calgary AB T2G 1S5

Téléphone bureau : 514-444-9878

Email yves.masse@telus.com
corporate.realestate@telus.com

Ci-après désigné : « **Le Locataire** »

PRÉAMBULE :

ENTENDU que le Locataire désire louer du Locateur les lieux ci-après décrits;

À CES FINS, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIVIT :

1.0 BAIL

1.1 Objet du bail

Un local d'une superficie locative de 990 pieds carrés, plus ou moins soit la partie de la bâtisse située au 310 ST-Paul suite 105, à Repentigny, province de Québec, J5Z 4H7.

PA

[Signature]

1.2 Destination des lieux loués

Le Locataire s'engage à utiliser les lieux pour les fins d'exercer un usage à l'entreposage d'équipement de télécommunication

Pour tout changement de vocation des lieux loués, le locataire doit les faire doit être approuvé par écrit au locateur et ceux-ci peuvent être refusé.

D'autre part, le Locataire se devra d'utiliser les lieux loués en conformité avec la réglementation municipale ayant trait au zonage et norme environnemental.

A sa charge d'obtenir les permis nécessaires à son commerce.

1.3 État des lieux loués

Le Locataire déclare par les présentes qu'il connaît l'état et la condition des lieux loués, les ayant vus et examinés et s'en déclare satisfait.

1.4 Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de **60** mois, commençant le **1 juillet 2022** et pour se terminer le **30 juin 2027**. Ce bail est pourvu d'une option de renouvellement de **3 fois 5 ans**. Le locataire est déjà sur les lieux loués depuis juin 2002. 

- 1.4.1 Si le locataire continue d'occuper les lieux loués après l'échéance du terme, sans le consentement du locateur et sans autre entente par écrit, il sera réputé locataire au mois. Le loyer mensuel sera calculé proportionnellement au loyer alors en vigueur plus un somme égale à cinquante pourcent (50%) du loyer mensuel alors en vigueur, le tout sous réserve sauf quant à la durée des conditions du présent bail. Le locataire continuera d'occuper les lieux loués jusqu'à ce qu'il les ait laissé dans un état qui satisfait le locateur, ou jusqu'à ce que ce dernier en ait repris possession en fait. Rien dans le présent article n'autorise le locataire à continuer d'occuper les lieux loués après l'expiration des présentes, tel que susdit. Il n'y aura pas de tacite reconduction ou de renouvellement tacite du présent bail.



- 1.4.2 **Si le locataire désire ne plus renouveler son bail il doit en aviser le locateur 6 mois avant la fin du présent bail**, sans quoi il s'engage à dédommager le locateur pour toute perte de revenu que ce retard lui occasionne et ce jusqu'à 6 mois de loyer si le dit local reste vacant pour cette période après la fin du bail du locataire.
- 1.4.3 **Le présent bail est pourvu d'une option de renouvellement de 3 fois 5 ans accompagné d'une clause de révision du montant du loyer.** À tous les 5 ans, il y aura révision du montant du loyer en tenant compte de l'augmentation des taxes municipaux et scolaires, de l'augmentation du coût des assurances, et des divers dépenses fixes reliev à l'entretien de la bâtisse. L'augmentation annuelle de 5% sur le nouveau montant du loyer est maintenu pour ces années supplémentaires. Six mois avant la fin des termes de 5 ans les 2 parties devront communiquer pour indiquer s'il y aura renouvellement et pour présenter le nouveau montant du loyer. Le présent bail pourrait donc avoir une extension jusqu'au 30 juin 2042.

1.5 Loyer

Le présent bail est consenti en considération du loyer ci-dessous mentionné :

- 1.5.2 Du 1 juillet 2022 au 30 juin 2023, un loyer annuel de 13 137.30\$ (première année) plus taxes applicables payable en 1 versement le 1 juillet de chaque année avec une **augmentation annuelle de 5%**. (Le 1 juillet de chaque année)
- 1.5.3 Sont inclus taxes municipales et scolaires.
- 1.5.4 Le locataire devra assumer toutes autres taxes ordinairement assumées par un locataire, ou toutes autres taxes imposées par les autorités compétentes sur tout effets et accessoires lui appartenant et se trouvant dans les lieux loués de même que toutes autres taxes pouvant être imposées en raison des améliorations des lieux loués ou en raison de l'utilisation des lieux loués. Et si de telles taxes sont imposées au bailleur, ce dernier aura le droit de se faire rembourser immédiatement par le locataire.
- 1.5.5 Au loyer mensuel, le Locataire devra ajouter les taxes TPS et TVQ;
- 1.5.6 Les frais d'électricité et de chauffage sont exclue du présent bail.

- 1.5.7 Les frais en eau sont inclus du présent bail.
- 1.5.8 Le loyer sera payable d'avance, le premier jour du mois de juillet de chaque année, à l'adresse du Locateur ci-haut mentionné ou à toute autre adresse désignée par ce dernier; par chèque (post daté) ou transfert bancaire.
- 1.5.9 Tout loyer payable par le Locataire en vertu du présent bail et qui n'a pas été acquitté à la date d'échéance, portera intérêt au taux de 24% l'an à compter de ladite échéance;
- 1.5.10 Tout loyer dont le chèque est retourné pour manque de fond se verra rajouter un montant de 50\$ pour pallier au frais administratif et bancaire.
- 1.5.11 Advenant une entente entre le locateur et le locataire pour une année de location de plus, le loyer sera alors majoré de 5%. Mais ceci n'est pas une entente ou une promesse de location pour une prochaine année.

2.0 AUTRES CONDITIONS

2.1 Assurances

Pendant toute la durée du présent bail, le Locataire, à ses propres frais, devra assurer le Locateur contre les pertes découlant du dommage à la bâtisse occasionné par l'usage ou l'occupation des lieux loués par le Locataire et contre toute blessure à toute personne, incluant la mort en résultant, survenant dans les lieux loués et, à cette fin, maintiendra des polices d'assurance appropriées pour les dommages à la bâtisse et à la responsabilité civile; celui-ci **devra remettre une preuve annuelle au locateur de cette dite assurance.**

Le locataire devra également se conformer à tous règlement ou recommandation de l'association canadienne des assureurs contre l'incendie, de tout organisme similaire ou de toutes compagnies d'assurance feu ou d'assurance responsabilité qui assurent le locateur ou le locataire ou les lieux loués ou l'édifice.

2.2 Augmentation des risques

Le Locataire devra rembourser et payer au Locateur toute prime supplémentaire d'assurance qu'il pourrait être appelé à payer en raison de

BA

l'usage et de l'occupation que fait le Locataire des lieux loués;

2.3 Entretien, modification, usage et altération

- 2.3.1 Entretien du Locataire - Le Locataire devra en tout temps pendant la durée du bail, à ses propres frais, maintenir en bon état de réparation et d'entretien les lieux loués ainsi que leurs accessoires tel que déneigement sauf en ce qui concerne la structure et/ou la toiture de la bâtisse et, promptement effectuer toute réparation requise à l'intérieur des lieux loués; le locateur n'aura pas à entretenir ni à réparer de quelque façon que ce soit les lieux loués ou l'édifice qui les contient (luminaire, air climatisé, portes, armoires, murs, fenêtres, toilette, etc.) ni quoi qui puisse y avoir été placé par le locataire.
- 2.3.2 Aménagement, modifications et altérations - Le Locataire ne doit faire aucune démolition, modification, addition, amélioration ou aménagement de nature structurale. Il en est de même quant aux modifications, additions, améliorations ou aménagements de nature non structurale, y compris la pose d'enseigne ou d'antenne parabolique sur et dans les lieux loués, à moins que soit obtenu au préalable l'autorisation écrite du Locateur;

Le locataire ne placera sur les lieux loués aucune machinerie, équipement, meuble ou autre chose qui, en raison de son poids ou de sa dimension serait susceptible d'endommager les lieux loués ou de surcharger indûment les planchers.

En cas de contravention avec cet article le locataire paiera au locateur, sur demande, tous dommages que celui-ci aurait pu subir de ce fait.

Le Locataire s'engage à remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient à la signature des présentes, et ce, à la fin de la location; toute amélioration acceptée par le locateur sera sa propriété à la fin du bail.

- 2.3.3. Accès aux lieux loués - Le Locataire s'engage à donner accès au Locateur aux lieux loués durant les heures normales d'ouverture et en cas d'urgence. Le Locateur pourra entrer dans les lieux et en

PA

4

informera aussitôt une personne qui sera désignée par le Locataire. Une clef et un code de sécurité des lieux, le cas échéant, seront remis au Locateur pour les fins des présentes;

Le locateur, ses employés, agents et ayants droit auront le droit de pénétrer n'importe quand dans les lieux loués, pour les visiter et les inspecter, ou pour y effectuer les réparations et les modifications qu'ils jugent nécessaires à la protection et à la conservation de l'édifice qui contient les lieux loués, ou d'une partie quelconque de celui-ci, ou pour s'assurer que le locataire remplit bien les obligations qui lui incombent aux termes des présentes.

- 2.3.4. Cession et sous-location - Le Locataire ne pourra en aucun temps céder ses droits en vertu du présent bail ou sous-louer les lieux loués en partie ou en totalité sans le consentement préalablement écrit par le Locateur;

Au cas où l'immeuble dont font partie les lieux loués ou au cas où les lieux loués eux-mêmes seraient totalement ou substantiellement endommagés, et ce, peu importe la cause des dommages, le Locateur pourra, à son choix et nonobstant ce qui précède, mettre fin au présent bail par avis d'annulation dans les 10 jours suivant ce dommage ou cette destruction et ne sera en aucun cas responsable de la relocalisation du locataire dans un autre édifice et de la perte revenu et bien.

2.4 PERMIS

Le locataire obtiendra tous permis ou licences nécessaires pour l'occupation des lieux loués et les affaires qu'il y voudra transiger. Le locateur ne garantit rien à cet égard, ni en ce qui concerne les règlements de zonage.

Si le locataire n'obtenait pas tels permis ou licences, il demeurerait néanmoins lié par les termes des présentes et devra accomplir toutes les autres obligations qu'il y assume.

2.5 INDEMNISATION

Le locataire convient de garantir le locateur contre toutes réclamations ou procédures judiciaires, faites ou intentées par qui que ce soit (y compris les employés, clients ou ayants droit du locateur et du locataire) à la suite de blessures aux personnes (y compris la mort) ou de dommages la propriété, résultant soit de toute négligence, acte ou omission du locataire, de ses employés, clients ou ayants droit, ou résultant de quelque façon de

l'existence du présent contrat ou de l'exercice par le locataire, ses employés, clients ou ayants droit de tout droit en découlant.

- 2.5.1 Le locataire convient d'indemniser le locateur de toutes pertes, dépenses ou dommages quelconques, encourus de quelque manière que ce soit par dernier et résultant soit de toute négligence, acte ou omission du locataire, de ses employés, clients ou ayants droit, ou résultant de quelque l'existence du présent contrat ou de l'exercice par le locataire, ses employés, clients ou ayants droit, de tout droit en découlant.
- 2.5.2 le locataire renonce expressément par les présentes à toutes réclamations ou demandes de quelque nature que ce soient qu'il pourrait avoir contre le locateur et ses employés, que ces réclamations ou demandes résultent directement ou indirectement de l'existence du présent contrat ou de privilège accordés ou de choses faites en vertu des présentes.
- 2.5.3 Sans limité la généralité de ce qui précède, le locateur ne sera pas responsable de tous dommages découlant de l'interruption de services d'utilité public ou autre service, ou de toute inondation des lieux loués, le locataire assumant la présente tels risques, à l'égard desquels il garantira et tiendra le locateur indemne, tel que spécifié ci avant; il est convenu, cependant , que le locateur fera tout ce qui lui sera possible pour remédier à la cause des dommages visé par le présent article, lorsqu'il en sera tenu par toutes autres dispositions des présentes, et lorsque le locataire n'aura pas causé lui-même tels dommages, auquel cas ce dernier devra, à ses frais et risques, remédier à tel cause de dommage.
- 2.5.4 Le locateur ne sera pas responsable d'aucune façon de quelque dommage ou autre incon vénient que pourrait subie le locataire par la faute de tout autre colocataire de l'édifice ou de toute autre personne se trouvant aux environs des lieux loués; en outre, et nonobstant toutes autres disposition des présentes à ce contraire, le locataire devra éviter d'utiliser les lieux loués de façon à causer quelque incon vénient que ce soit, tel le bruit, mauvaise odeur ou autre chose, à tout autre colocataire ou voisin, et le locataire renonce à toute réclamation qu'il peut avoir ou qu'il pourrait avoir dans l'avenir contre le locateur en vertu de l'article 1636 du code civil du Québec.
- 2.5.5 Le locataire n'aura droit à aucune réduction de loyer par la suite de toute interruption de service d'utilité publique ou autres services, ou par la suite de tous dommages visés par le présent article.
- 2.5.6 Toute négligence ou retard du locateur à exercer tous droits ou à exiger l'accomplissement de toute obligation incombant au locataire en vertu des présentes ne pourra en aucun cas être interprété comme constituant une

DA

4/1

renonciation du locateur à exercer tels droits ou de manière à relever le locataire de ses obligations, à moins que n'intervienne une entente écrite à cet effet comportant la signature des 2 parties. En particulier, l'acceptation sous protêt par le locateur de tout paiement total ou partiel à li dû en vertu des présentes, ne pourra être interprétée comme constituant une renonciation du locateur à exiger la correction de tel défaut.

3.0 DISPOSITIONS PARTICULIÈRE.

4.0 DÉFAUT DU LOCATAIRE ET DROIT DE RÉSILIATION

Le Locataire est en défaut, ce qui provoquera la résiliation du bail lorsque :

- 4.1 Le Locataire fait défaut de payer tout loyer et tout autre montant dû aux termes du bail dans les dix (10) jours de leur date d'échéance et que ledit défaut n'est pas corrigé dans les vingt-quatre heures (24h) de l'avis du Locateur à cet effet;
- 4.2 Le Locataire devient insolvable ou se prévaut de toute loi relative à l'insolvabilité, ou fait l'objet d'une procédure aux termes de telles lois;
- 4.3 Des mesures sont entamées pour la liquidation ou la dissolution du Locataire ou de ses biens et qu'il n'ait pas mis fin à ces mesures dans les cinq (5) jours d'un avis du Locateur au Locataire à cet effet;
- 4.4 Un séquestre, un fiduciaire, un gardien ou tout autre officiel détenant des pouvoirs similaires est nommé relativement aux biens situés dans les lieux loués, à l'entreprise du Locataire ou au Locataire lui-même;
- 4.5 Les lieux loués deviennent vacants pendant une période de cinq (5) jours consécutifs, n'importe quand pendant la durée du bail en raison de leur abandon par le Locataire ou à la suite de son expulsion par procédure judiciaire pour non-paiement de loyer, violation d'un engagement ou pour toute autre cause;
- 4.6 Dans les cinq (5) jours suivant l'avis écrit du Locateur le Locataire omet de remédier à tout manquement à l'un ou l'autre de ses engagements, non monétaires contenus dans le présent bail ou si le Locataire ou un de ses agents falsifie un relevé devant être fourni au Locateur;



- 4.7 Une police d'assurance couvrant l'immeuble, le Locateur ou le Locataire est annulée ou menacée d'annulation en raison de l'utilisation et de l'occupation des lieux loués;
- 4.8 Le Locataire fait défaut de respecter les dispositions des présentes concernant la cession ou la sous-location;
- 4.9 Une ou des priorités ou hypothèques sont inscrites contre les lieux loués en raison de tout acte ou de toute omission de la part du Locataire;
- 4.10 Les lieux loués sont utilisés par toute autre personne ou à des fins autres que celles qui sont prévues dans le présent bail sans le consentement écrit du Locateur;
- 4.11 Si la résiliation doit avoir lieu par l'une ou l'autres des causes cités précédemment le locataire s'engage à verser une année de loyer au locateur à titre de dommages et intérêts.

5.0 DISPOSITIONS DIVERSES

5.1 Élection de domicile

Aux fins de l'application et de l'exécution des présentes et de tout renouvellement, le Locataire déclare élire domicile, tel qu'indiqué à la première page de ce bail.

5.2 AVIS

Tout avis devant ou pouvant être donné au Locateur ou au Locataire en vertu des dispositions du présent bail, devra être fait par écrit et transmis aux adresses ci-haut mentionnées.

5.3 LANGUE

Les parties certifient qu'ils ont requis que les présentes soient rédigées en français uniquement, la version française prévalant entre les parties à toutes fins que de droit.

5.4 DÉPÔT.

Aucun dépôt

BA



ET LES PARTIES ONT SIGNÉ, À SAVOIR :

À Repentigny

À *Patrick*

Ce 11 avril 2022

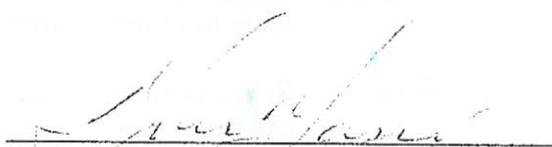
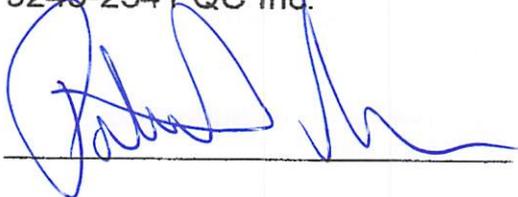
Ce 19 avril 2022

LE LOCATEUR :

LE LOCATAIRE :

9245-2341 QC Inc.

Télus Communication Inc.



Par : Patrick Alder
dûment autorisé

Par : Yves Massé
dûment autorisé