



BAIL ET SES ANNEXES

ENTRE

Commission scolaire de Kamouraska—Rivière-du-Loup

ET

TELUS COMMUNICATIONS INC
Services de télécommunications

B-2005-01

BAIL ET SES ANNEXES

TABLE DES MATIÈRES

<u>ARTICLE 1</u>	<u>DÉFINITIONS</u>
1.2	Lieux loués
1.3	Rez-de-chaussée
1.4	L'immeuble
1.5	Travaux de base
1.6	Travaux d'aménagement
1.7	Transformations
1.8	Taxes
1.9	Frais d'exploitation
1.10	Coût unitaire
1.11	Loyer annuel unitaire
1.12	Loyer annuel
	Commission scolaire
<u>ARTICLE 2</u>	<u>DESCRIPTION DES LIEUX</u>
2.1	Les lieux loués
2.2	Stationnement
2.3	Heures d'occupation
2.3.1	Heures normales
2.3.2	Occupation en dehors des heures normales
<u>ARTICLE 3</u>	<u>DURÉE ET RENOUELEMENT</u>
3.1	Durée
3.2	Préavis et renouvellement
<u>ARTICLE 4</u>	<u>LOYER</u>
4.1	Le loyer annuel
4.2	Modalités de paiement
4.3	Le loyer annuel unitaire
4.4	Calcul du loyer
4.5	Stationnement
4.6	Ajustement annuel du loyer
4.6.1	Ajustement des taxes sur l'immeuble
4.6.1.	Contestation
4.6.2	Ajustement des frais d'exploitation
<u>ARTICLE 5</u>	<u>RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE</u>
5.1	Entretien, réparations et transformations
5.1.1	Réparations
5.1.2	Frais d'exploitation
5.1.3	Consommation électrique
5.1.4	Sécurité
5.1.5	Entretien intérieur
5.1.6	Entretien extérieur
5.1.7	Stationnement
5.1.8	Accès à la bâtisse
5.1.9	Désignation du responsable et remise des clés

5.2 Transformations

ARTICLE 6 RESPONSABILITÉS DU LOCATAIRE

6.1 Assurance du Locataire
6.2 Utilisation des lieux loués
6.3 Assurance incendie
6.4 Cas de force majeure
6.5 Sous-location

ARTICLE 7 TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

7.1 Responsabilité d'exécution des travaux en cours de bail
7.2 Modalités d'exécution des travaux
7.3 Paiement
7.4 Remise en état

ARTICLE 8 DOMMAGES ET DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

8.1 Destruction partielle
8.2 Destruction totale

ARTICLE 9 DÉFAUT

ARTICLE 10 DIVERS

10.1 Rubrique
10.2 Renonciation
10.3 Lieux de passation du bail
10.4 Accord complet
10.5 Avis

ARTICLE 11 CONDITIONS SPÉCIALES

11.1 Frais d'aménagement
11.2 Location espaces additionnels
11.3 Infrastructure de câblage

ARTICLE 12 ANNEXES

Annexe «A» Plans des locaux
Annexe «B» Règles de mesurage
Annexe «C» Description sommaire des besoins
Annexe «D» Résolutions

ARTICLE 13 SIGNATURE DU BAIL

	
Initiales Propriétaire	Initiales Locataire

ENTRE

COMMISSION SCOLAIRE DE KAMOURASKA—RIVIÈRE-DU-LOUP

ET

TELLUS COMMUNICATION INC

Commission scolaire de Kamouraska—Rivière-du-Loup, corps public légalement constitué, autrefois connue sous les noms de Commission scolaire de Rivière-du-Loup, Commission scolaire Jean-Chapais et Commission scolaire de La Pocatière, ladite dénomination sociale ayant été modifiée en vertu d'un décret du Gouvernement du Québec en date du dix-sept décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-sept (17 décembre 1997), décret numéro 1674-97, ayant son centre administratif au numéro 464, rue Lafontaine, Rivière-du-Loup (Québec) G5R 3Z5, ici représentée par le Conseil d'établissement de l'école de la Marée-Montante, de l'Orée-des-Bois et de l'Étoile-Filante créé par la résolution CC 1999-05-144,

ci-après appelée « **le Propriétaire** »

et

TELLUS COMMUNICATION INC., personne morale légalement constituée en vertu des lois du Canada, ayant une place d'affaires au 6, rue Jules-A.-Brillant, Rimouski (Québec) G5L 7E4 étant ici représentée par M. Christian Bérubé, directeur du secteur, Ingénierie d'immeubles, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration de la société en date du 8 novembre 2003 dont copie demeure annexée aux présentes (Annexe «D»),

ci-après appelé(e) « **le Locataire** »

	CB
Initiales Propriétaire	Initiales Locataire

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

1.0 DÉFINITIONS

Dans le présent bail et ses annexes, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes et expressions qui suivent prennent la signification suivante :

1.1 Lieux loués

Signifie les lieux loués au Locataire et décrits au paragraphe 2.1 des présentes et à l'annexe «A».

1.2 Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée est l'étage dont le plancher est le plus rapproché du niveau du sol et dont le plafond est en moyenne à plus de un mètre quatre-vingts au-dessus du niveau du sol de la façade où est située l'entrée principale dont l'adresse civique est indiquée au présent bail.

1.3 L'immeuble

Signifie l'édifice portant le ou les numéros civiques décrits à l'article 2.1 et le terrain sur lequel est érigé cet édifice.

1.4 Travaux de base

Les travaux de base sont tous les travaux requis, excluant les travaux d'aménagement, pour rendre et maintenir l'immeuble conforme aux lois et règlements qui s'appliquent à l'immeuble.

5 Travaux d'aménagement

Les travaux d'aménagement sont les travaux requis par le Locataire en tout temps pour adapter les lieux loués aux besoins spécifiques de l'occupant.

.6 Transformations

Toutes modifications apportées par le Propriétaire à ses frais à l'immeuble y compris les lieux loués.

1.7 Taxes

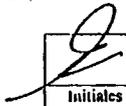
Le mot taxes désigne les taxes foncières, municipales, scolaires, spéciales, de services et s'il y a lieu les montants tenant lieu de telles taxes en vertu de la loi sur la fiscalité municipale que doit assumer le Propriétaire selon les lois en vigueur.

8 Frais d'exploitation

Les frais d'exploitation sont toutes les dépenses habituellement encourues par le Propriétaire pour l'énergie, incluant la consommation électrique de base, les contrats de services, les primes d'assurance, les

TELUS COMMUNICATION INC.

2

	CB
Initiales Propriétaire	Initiales Locataire

25/05/05

9 Coût unitaire

Le coût unitaire désigne le coût exprimé au mètre carré.

10 Loyer annuel unitaire

Le loyer annuel unitaire est le montant annuel payable au mètre carré pour l'espace loué; il se compose des coûts unitaires suivants :

- coût unitaire du prix de base;
- coût unitaire de l'estimé des taxes;
- coût unitaire des frais d'exploitation;
- coût unitaire des travaux d'aménagement (si applicable).

1.11 Loyer annuel

Le loyer annuel est la somme des produits du loyer annuel unitaire de chaque type d'espace, par sa superficie locative propre, y compris le coût des espaces de stationnement.

1.12 Commission scolaire

Commission scolaire de Kamouraska—Rivière-du-Loup.

	CO
Initiales Propriétaire	Initiales Locataire

ARTICLE 2

2.0 DESCRIPTION DES LIEUX

2. Les lieux loués

Partie de l'immeuble portant le numéro civique :
École de L'Orée-des-Bois
504, rue Principale
Saint-Louise (Québec) G0R 3K0

La superficie locative totale est de 9,33 mètres carrés répartie comme suit :

Étage	Superficie (m ²)
Sous-sol	0
Rez-de-chaussée	9,33
1 ^{er} étage	0
Total	9,33

Ce local (I-022) est montré au plan de l'annexe «A» et est mesuré selon les règles de mesurage de l'annexe «B» (1 mètre carré = 10,7638 pi²).

Le tout érigé sur le terrain connu et désigné comme suit :

Lots 163-P, 164-P et 165-P du cadastre officiel de la Paroisse de Sainte-Louise, division d'enregistrement L'Islet.

2.2 Stationnement

Le stationnement sera situé à proximité des lieux loués. Une place de stationnement devra être réservée près de la porte d'entrée pour les intervenants ayant à fréquenter les lieux loués.

2.3 Heures d'occupation

2.3.1 Heures normales

Les heures normales d'occupation sont de 35 heures par semaine, réparties sur 5 jours, de 8 h 30 à 16 h 30.

2.3.2 Occupation en dehors des heures normales

Le Propriétaire accorde au Locataire un accès continu au lieu loués et la permission d'y pénétrer d'en le but d'installer et entretenir des équipements de télécommunications.

3.0 DURÉE ET RENOUVELLEMENT

3.1 Durée

Le présent bail est fait pour une période de 5 ans.

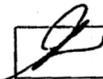
Il entre en vigueur le 1^{er} NOVEMBRE 2005 et se terminera le 31 OCTOBRE 2010

3.2 Préavis et renouvellement

À défaut par l'une ou l'autre des parties de signifier, par lettre recommandée, un avis de non-renouvellement en tout ou en partie d'au moins 12 mois avant la date d'échéance du bail, ce bail se renouvelle d'année en année selon les prix et conditions établies aux présentes.

3.3 Option de renouvellement avec préavis

Le Locataire, pour se prévaloir de son option de renouvellement pour une période de cinq (5) ans, devra donner un avis écrit au Propriétaire au moins douze (12) mois avant l'expiration du bail. Si un avis de non renouvellement n'a pas été émis par le Propriétaire selon l'article 3.2, le bail sera renouvelé pour une période de cinq (5) ans et ce aux mêmes prix et conditions qui est stipulés aux présentes.

	CB
Initiales Propriétaire	Initiales Locataire

ARTICLE 4

4.0 LOYER

4.1 Le loyer annuel

Ce bail est fait en considération d'un loyer annuel de mille deux cent trois dollars et cinquante-sept cents (1 203,57 \$) payable en avance annuellement le premier jour du présent bail. Le versement annuel est ajusté selon les modalités contenues au présent bail.

4.2 Modalités de paiement

Le loyer est payable en avance annuellement le premier jour du présent bail par chèque.

4.3 Le loyer annuel unitaire

Le loyer annuel se compose des coûts unitaires suivants

	Rez-de-chaussée /m ²	Étage /m ²
Prix de base	93,00 \$	0,00 \$
Estimé des taxes	0,00 \$	0,00 \$
Frais d'exploitation	36,00 \$	0,00 \$
Frais d'aménagement	0,00 \$	0,00 \$
Total	129,00 \$	0,00 \$

4.4 Calcul du loyer

		A	B	C
	Étage	Superficie (réf. 2.1)	Loyer annuel unitaire (réf. 4.3)	Coût du loyer (A * B = C)
1	Rez-de-chaussée	9,33	129,00 \$	1 203,57 \$
2	1 ^{er} étage	0	0,00 \$	0,00 \$
3	Total (1 + 2 = 3)			1 203,57 \$

4.5 Stationnement

Le coût mensuel de l'espace de stationnement est inclus dans le prix du loyer.

4.6 Ajustement annuel du loyer

4.6.1. Ajustement des taxes sur l'immeuble

Pour la première année du bail, le coût unitaire estimé des taxes sur l'immeuble est de 0 \$; pour toute année subséquente, il est ajusté au coût réel des taxes relatives aux douze mois précédant la date d'anniversaire du bail. Le Propriétaire produira annuellement au Locataire les comptes de taxes acquittés, à défaut, pour fins d'ajustement.

Le remboursement des taxes est effectué au prorata de la valeur des lieux loués par rapport à la valeur de l'immeuble, soit 0,7 % au moment de la signature du présent bail. Le prorata sera ajusté suite à une modification de la superficie de l'immeuble ou à un changement de vocation d'une partie des espaces.

4.6.1.1. Contestation

Sur réception par le Propriétaire de tout compte, facture ou avis d'évaluation d'une corporation municipale à tous taux, taxes, impositions, redevances ou contributions, de quelque nature que ce soit, qui peuvent être imposés sur l'immeuble, le Propriétaire doit immédiatement faire parvenir une copie de tel compte, facture ou avis d'évaluation au Locataire.

Le Locataire peut contester tout tel compte, facture ou avis d'évaluation devant l'organisme compétent, en vue d'obtenir une réduction des taxes foncières affectant l'immeuble et, s'il le juge nécessaire, exiger plutôt que le Propriétaire conteste de même tel compte, facture ou avis d'évaluation. Dans ces cas, le Propriétaire et le Locataire s'engagent à coopérer à telle contestation et tous les frais et déboursés raisonnables encourus par le Propriétaire seront à la charge du Locataire et payables dans les trente jours de la réception d'un état de compte et de la preuve de paiement de tels frais.

Si le résultat final d'une telle contestation a pour effet de faire réduire le montant des taux, taxes, impositions, redevances ou contributions apparaissant à tout compte, facture ou avis d'évaluation contesté, le Propriétaire remettra au Locataire dans les trente jours de la réception d'un tel résultat, le remboursement des sommes payées en trop en vertu du présent bail.

Dans les autres cas où le Propriétaire obtiendra une réduction des taxes foncières devant un organisme compétent, par suite d'une décision de sa part de contester tout compte, facture ou avis d'évaluation d'une corporation municipale, relativement à tous taux, taxes, impositions, redevances ou contributions, de quelque nature que ce soit, qui peuvent être imposés sur l'immeuble, le Propriétaire remettra au Locataire dans les trente jours de la réception du résultat d'une telle contestation, le remboursement des sommes payées en trop en vertu du présent bail. Dans ce cas, le Locataire sera tenu de rembourser au Propriétaire une partie des frais et déboursés raisonnables encourus par le Propriétaire pour une telle contestation calculée au prorata de la valeur des lieux loués par rapport à la valeur de l'immeuble, seulement

	CA
Initiales Propriétaire	Initiales Locataire

4.6.2 Ajustement des frais d'exploitation

Chaque année, au premier du mois de juillet, un ajustement automatique du coût unitaire des frais d'exploitation est fait suivant la formule :

Le coût unitaire ajusté =

$$\text{Coût unitaire frais exploitation} \quad \times \quad \frac{\text{Indice nouveau}}{\text{Indice de base}}$$

L'indice de base est composé de 75% de l'indice général des prix à la consommation, plus 25% de l'indice des coûts énergétiques publiés par «Statistique Canada», pour le Canada, pour le troisième mois précédent la date d'entrée en vigueur du bail.

L'indice nouveau est composé de 75% de l'indice général des prix à la consommation, plus 25% de l'indice des coûts énergétiques publiés par «Statistique Canada», pour le mois de janvier de l'année d'ajustement.

Advenant le cas où l'indice des prix à la consommation et l'indice des coûts énergétiques sont ramenés à une nouvelle base, la formule s'applique en fonction de l'équivalence établie par «Statistique Canada».



Initiales Propriétaire	CB Initiales Locataire
---------------------------	------------------------------

ARTICLE 5

5.0 RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE

5. Entretien, réparations et transformations

Le Propriétaire doit fournir et maintenir les lieux loués et l'immeuble en bon état et conformes aux exigences des lois, codes, règlements, ordonnances, décrets applicables.

Outre les exigences précitées, le Propriétaire doit notamment

5. Réparations

Exécuter les menues réparations dues à l'usage normal des lieux loués, ainsi que les réparations normalement à la charge du Propriétaire.

5.1.2 Frais d'exploitation

Acquitter tous les frais d'exploitation des lieux loués, y compris notamment ceux engendrés par tous travaux exécutés pendant la durée du bail.

5.1.3 Consommation électrique

Payer le coût de toute consommation électrique normale (éclairage et chauffage). Pour toute autre situation, le Locataire devra rembourser au Propriétaire les coûts d'utilisation d'électricité selon les spécifications de consommation électrique de ses équipements installés dans les lieux loués.

Le Propriétaire fournira au Locataire le point de raccordement (entrée électrique) de la distribution électrique et ce de capacité suffisante pour alimenter ses équipements.

5.1.4 Sécurité

Assurer la protection des occupants et de leurs biens selon les exigences des lois, codes, règlements, ordonnances et décret applicables.

5.1.5 Entretien intérieur

À l'intérieur, faire l'entretien ménager des lieux loués et de l'immeuble.

5.1.6 Entretien extérieur

À l'extérieur, maintenir les lieux loués et l'immeuble propre et en bon état notamment :

- les pelouses, les plates-bandes, les trottoirs, les haies, les clôtures et tous autres éléments paysager extérieur;
- enlever la neige et la glace sur toutes les voies d'accès pour les heures normales d'occupation;
- dégager les marches, les entrées, les sorties d'urgence, les trottoirs, les espaces de stationnement et répandre les abrasifs et du fondant

	CB
Initiales Propriétaire	Initiales Locataire

Stationnement

Assurer au Locataire la pleine jouissance de l'espace de stationnement prévu au présent bail.

Accès la bâtisse

L'accès de la voie publique à la bâtisse doit être payé.

5.1.9 Désignation du responsable et remise des clés

Le Propriétaire doit fournir le nom, l'adresse et le numéro de téléphone d'une personne responsable ou de son remplaçant qui recevra les plaintes du Locataire en tout temps et devra y remédier immédiatement.

Le Propriétaire doit remettre les clés exclusivement au représentant désigné du Locataire. De plus le Propriétaire, permettra au besoin, l'installation par le Locataire d'une boîte à clé pour lui permettre l'accès à ses lieux loués.

5.2 Transformations

Le Propriétaire peut à ses frais et après avoir obtenu l'autorisation écrite du Locataire, effectuer des modifications aux lieux loués.

Lors de modifications autres qu'aux lieux loués, le Propriétaire s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour assurer la jouissance paisible des lieux loués.

	CB
Initiales Propriétaire	Initiales Locataire

ARTICLE 6

6.0 RESPONSABILITÉS DU LOCATAIRE

6.1 Accès des lieux loués

Le Locataire permettra l'accès aux lieux loués au Propriétaire en cas de nécessité. À cet effet, le Propriétaire s'engage à respecter la politique d'accès du Locataire et à se conformer à ses exigences pour accéder aux lieux loués.

6.2 Utilisation des lieux loués

Le Locataire pourra utiliser les lieux loués seulement et uniquement pour offrir ses services de télécommunications.

Le Propriétaire accorde par le présent bail le droit d'installer, exploiter, maintenir, réparer, remplacer, entretenir, améliorer et modifier tout équipement connexe pour la fourniture de service de télécommunications à partir des lieux loués.

Le Locataire devra fournir au Propriétaire un plan d'aménagement des lieux et de ses équipements.

Le Locataire sera responsable des coûts de construction et d'aménagement des lieux loués ainsi que des installations électriques nécessaires pour alimenter ces équipements.

6.3 Assurance incendie

Pendant la durée du bail, le Locataire doit souscrire et maintenir en vigueur à ses frais l'assurance suivante dont une attestation doit être fournie au Locataire au plus tard à la date de la signature du bail.

Pendant la période d'aménagement des lieux et pendant tout le bail, le Locataire souscrira et maintiendra en vigueur :

i) une assurance couvrant la responsabilité civile générale du Locataire à l'égard de toutes les activités poursuivies par ce dernier dans les lieux ou depuis ceux-ci et à l'égard de leur utilisation et de leur occupation, ladite assurance couvrant les blessures corporelles, les décès et les dommages matériels causés à des tiers, pour un montant minimum de deux millions de dollars (2 000 000 \$) pour chaque sinistre.

ii) une assurance dite «tous risques», y compris les risques d'incendie, les garanties connexes usuelles, les dommages causés par l'eau, les tremblements de terre, les effondrements et les inondations, ladite assurance couvrant (suivant leur valeur à neuf, dans chaque cas), le mobilier, l'équipement, les inventaires, les aménagements, les changements, les modifications, les additions, les améliorations et les accessoires faits ou installés dans ou sur les lieux ou qui se trouvent dans les lieux ou qui desservent exclusivement ceux-ci, qu'ils soient la propriété du Propriétaire ou celle du Locataire;

iii) une assurance couvrant la responsabilité civile du Locataire pour une somme au moins égale à la valeur à neuf des lieux; y compris la perte d'utilisation de ceux-ci;

TELUS COMMUNICATION INC. 11

	CB
Initiales Propriétaire	Initiales Locataire

25/05/05

6.4 Cas de force majeure

Ni le Propriétaire, ni le Locataire ne pourront être tenus responsables d'un défaut ou d'un retard dans l'exécution (perte d'exploitation) de leurs obligations en vertu des présentes, causé par un cas fortuit ou une force majeure tel des grèves, des accidents, des conditions climatiques, des incendies, des actes et des omissions d'autres entrepreneurs, des calamités naturelles, des restrictions gouvernementales ou d'autres causes découlant de circonstances indépendantes de leur volonté.

6.5 Sous-location

Sauf à une compagnie affiliée, le Locataire ne peut sous-louer ni céder ses droits, en tout ou en partie, sans permission préalable, expresse ou écrite du Propriétaire, laquelle permission ne pourra être refusée sans motif raisonnable.

	
Initiales Propriétaire	Initiales Locataire

ARTICLE 7

7.0 TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

Les travaux d'aménagement à être livrés au Locataire en début de bail sont à la charge du Locataire.

7. Responsabilité d'exécution des travaux en cours de bail

Le Locataire peut, à ses frais et après en avoir avisé par écrit le Propriétaire, faire effectuer des travaux d'aménagement dans les lieux loués. Dans son avis, le Locataire décrit la nature et l'étendue des travaux visés et fournit des plans exécutés par un professionnel de la construction pour approbation.

Le Locataire doit obtenir préalablement à l'exécution des travaux la permission écrite du Propriétaire laquelle ne peut être refusée ni retardée sans motif raisonnable.

7.2 Modalités d'exécution des travaux

Si ces travaux sont réalisés sous la responsabilité du Propriétaire, un prix pour ces travaux est négocié avant leur réalisation, et à cet effet, le Propriétaire doit fournir au Locataire les informations requises à l'établissement du juste prix.

À défaut d'entente sur le prix, le Propriétaire s'engage à remettre au Locataire, dans les meilleurs délais, des directives concernant les travaux à être exécutés. Dans ce cas, le Locataire se réserve le droit de demander suivant ses procédures, des prix directement à des entrepreneurs à partir de documents conformes aux directives du Propriétaire.

Le Propriétaire doit sous sa seule et entière responsabilité faire exécuter les travaux au prix choisi par le Locataire plus une majoration maximale de 8% incluant les frais généraux d'administration et profits.

7.3 Paiement

Le paiement par le Locataire s'effectue à la fin des travaux sur acceptation de ces derniers par le professionnel du projet et présentation de la facture au Locataire.

7.4 Remise en état

À l'expiration du bail, le Locataire peut, à son choix, abandonner les aménagements ou les enlever en tout ou en partie, auquel cas il doit remettre les lieux loués dans l'état de leur réception, compte tenu de leur vieillissement ou d'un cas fortuit.

TELUUS COMMUNICATION INC.

25/05/05

	CB
Initiales Propriétaire	Initiales Locataire

ARTICLE 8

8.0 DOMMAGES ET DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Lorsque, pendant la durée du présent bail ou de toute prolongation de celui-ci, les lieux loués ou une partie de ceux-ci sont endommagés ou détruits par incendie ou par toute autre cause, et lorsque, de l'avis du Locataire les lieux loués deviennent, en tout ou en partie, impropres à l'occupation, on appliquera alors les règles suivantes :

8. Destruction partielle

Au cas où les lieux loués seraient partiellement endommagés par suite d'un incendie ou autre cause, le Propriétaire s'engage à procéder à la réparation des lieux loués avec toute la diligence nécessaire ainsi qu'à effectuer à ses frais, sous réserve de ses droits eu égard à la responsabilité du Locataire, toute relocalisation nécessaire et convenable pour les besoins du Locataire. Dans ce cas, le loyer sera alors réduit et réparti selon la partie utilisable des lieux loués jusqu'à réintégration complète du Locataire dans les lieux loués; la portion réduite du loyer pourra servir à compenser le Locataire pour le loyer découlant de la relocalisation.

8.2 Destruction totale

Au cas où les lieux loués seraient totalement rendus inhabitables par suite d'un incendie ou autre cause, le Propriétaire peut à son choix, le tout sous réserve des droits et recours du Locataire :

Décider de ne pas réparer ou reconstruire les lieux loués. Dans ce cas, il pourra dans les soixante jours après l'incendie ou tout autre sinistre, aviser par écrit le Locataire de cette décision et le bail se terminera alors sans autre délai et le Locataire devra évacuer les lieux loués et les rendre au Propriétaire. La responsabilité du Locataire pour le paiement du loyer prendra alors fin le jour suivant l'incendie ou tout autre sinistre.

Décider de réparer ou reconstruire les lieux loués. Dans ce cas, il pourra procéder aux réparations ou reconstruction et la responsabilité du Locataire pour le loyer sera suspendue à compter du jour suivant le sinistre jusqu'à réintégration complète du Locataire dans les lieux loués.

	
Initiales Propriétaire	Initiales Locataire

ARTICLE 9

9.0 DÉFAUT

Le Propriétaire jouira des droits suivants :

1) Résilier unilatéralement le bail sans préjudice de ses autres droits, notamment celui de réclamer des dommages-intérêts et reprendre possession des lieux loués sans préavis ni indemnité dans les cas suivants :

a) si le Locataire est en retard dans le paiement de son loyer et qu'il le demeure 10 jours après avoir reçu une mise en demeure à cet effet du Propriétaire;

b) si le Locataire contrevient ou manque à l'une des obligations et cela après une mise en demeure de quinze (15) jours donnée par le Propriétaire.

2) Poser des affiches annonçant que la propriété est à vendre ou à louer.

3) Ne pas répondre des dommages subis par le Locataire quelle qu'en soit la cause, qu'ils résultent de cas fortuits ou de force majeure. Aussi, le Propriétaire ne sera pas responsable des dommages causés par des actes de vandalisme ou autres actes de même nature.

	
Initiales Propriétaire	Initiales Locataire

ARTICLE 10

10.0 DIVERS

10. Rubrique

Les rubriques précédant les clauses du présent bail n'y figurent que pour la commodité de sa consultation à titre de référence seulement et ne peuvent servir à l'interpréter.

10.2 Renonciation

Le fait que le Propriétaire n'ait pas exigé de la part du Locataire l'exécution d'une quelconque obligation contenue au bail ou qu'il n'ait pas exercé un droit prévu par ce bail, ne peut en aucun cas être considéré comme une renonciation à l'exécution d'une obligation du Locataire ou à l'exercice du droit du Propriétaire, qui garde son plein effet.

10.3 Lieux de passation du bail

Pour les fins du bail, le Propriétaire élit domicile à Rivière-du-Loup et le Locataire à Rimouski et ils conviennent que le bail est considéré comme ayant été passé à Rivière-du-Loup selon la division de la juridiction de la Cour d'appel du Québec et qu'il est soumis aux lois de la province de Québec.

10.4 Accord complet

Les parties conviennent que le présent bail constitue une entente complète et rescinde toute entente antérieure, convention, pourparlers, offre de location, garantie ou autre accord intervenu entre elles antérieurement à la signature de ce bail et que ce dernier peut être modifié par la signature, par les deux parties, d'un avenant dans des cas de changements mineurs ou pour apporter des précisions à ce dernier.

10.5 Avis

Tout avis expédié par courrier recommandé en vertu du présent bail est présumé signifié le jour de sa mise à la poste.

ARTICLE 11

11.0 CONDITIONS SPÉCIALES

11.1 Frais d'aménagement

Les frais d'aménagement en début du bail sont à l'entière responsabilité du Locataire et ces frais incluront la démolition nécessaire aux aménagements des lieux loués. D'autre part, le Locataire devra retenir les services de professionnels de la construction (architectes et ingénieurs) pour la réalisation des nouveaux aménagements qui devront être fait en respect du Code de la construction du Québec.

11.2 Location d'espaces additionnels

Si le Locataire loue des espaces additionnels dans l'édifice, le Propriétaire s'engage à les lui louer aux mêmes taux et conditions que les espaces faisant l'objet du présent bail. Si des travaux d'aménagement sont requis, ils seront fait selon les modalités prévues dans l'article 7 du présent bail.

11.3 Infrastructure de câblage

Le Locataire pourra mettre en place les infrastructures nécessaires pour acheminer son réseau extérieur de câble à ses lieux loués après entente avec le Propriétaire.

Le Locataire pourra procéder à l'installation de tout nouveau câblage suite à l'obtention de l'approbation du Propriétaire à cet effet, laquelle approbation ne pourra être refusée sans motif raisonnable. Le Propriétaire convient de répondre aux demandes du Locataire dans un délai de 10 jours ouvrables.

	CB
Initiales Propriétaire	Initiales Locataire

ARTICLE 12

12.0 ANNEXES

Les annexes «A», «B», «C», «D» et «E» font partie intégrante du présent bail ;

Annexe «A» Plans des locaux
Annexe «B» Règles de mesurage
Annexe «C» Description sommaire des besoins
Annexe «D» Résolutions



ARTICLE 13

13.0 SIGNATURE DU BAIL

Ce bail a été signé en duplicata en la Ville de Rivière-du-Loup, le

21 jour de SEPTEMBRE 2005.

Le Conseil d'établissement de
l'école de la Marée-Montante,
de l'Orée-des-Bois et de l'Étoile-
Filante

TELUUS COMMUNICATION
INC.

Par :

Par

Hassine Pélletier
, président

Par :

Par :

Roger Pradet
Roger Pradet, directeur

Christian Bérubé

CHRISTIAN BÉRUBÉ, dir. du secteur

«Ce bail est autorisé par le comité exécutif de la Commission scolaire de Kamouraska—Rivière-du-Loup par la résolution 2005-05-98 tel que requis par l'article 93 de la Loi de l'instruction publique (L.R.Q. chapitre I-12.3).»

APPROUVÉ
AFFAIRES CORPORATIVES

TELUUS COMMUNICATION INC.

19

25/05/05

<u>[Signature]</u>	<u>CB</u>
Initiales Propriétaire	Initiales Locataire

ANNEXE «A»

PLAN DES LOCAUX

PROPRIÉTAIRE : Commission scolaire de Kamouraska—Rivière-Du-Loup
LOCATAIRE : TELUS COMMUNICATION INC.
DATE :
DESSINÉ PAR :

Page A-i

	CB
Initiales Propriétaire	Initiales Locataire

25/05/05

ANNEXE «B»

RÈGLES DE MESURAGE

Commission scolaire de Kamouraska—Rivière-du-Loup

Les règles qui régissent la façon de mesurer les lieux loués sont celles de la norme ANSI / BOMA Z65.1 – 1996 reproduites dans la publication intitulée «Méthode normalisée pour mesurer la superficie des locaux dans les immeubles à bureaux» tel qu'homologuée dans sa version du 7 juin 1996 par l'American National Standard Institute Inc. (ANSI).

Toutes les mesures sont en système métrique (mètres et centimètres).

EXCEPTION

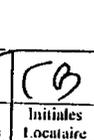
Lorsque les lieux loués sont situés dans un centre commercial et

Sur un étage utilisé majoritairement à des fins autres que des bureaux ou de l'entreposage, la superficie locative des lieux loués sera égale à la superficie utilisable d'espace à bureaux et/ou d'entreposage;

Sur un étage utilisé majoritairement à des fins d'espace à bureau et/ou d'entreposage, la superficie locative des lieux loués sera égale à la superficie locative de base de l'espace à bureaux et/ou d'entreposage.

ANNEXE «D»

RÉSOLUTIONS

	
Initiales Propriétaire	Initiales Locataire

Projet de résolution du Conseil d'établissement

À une réunion ordinaire du conseil d'établissement de l'école de la Marée-Montante, de l'Orée-des-Bois et de l'Étoile-Filante, tenue le 31 mai 2005 à la salle _____ de l'école de L'Étoile-Filante, réunion tenue sous la présidence de Hélène Pelletier et à laquelle il y avait quorum.

AUTORISATION DE SIGNATURE DU BAIL B-2005-01 À INTERVENIR AVEC TELUS COMMUNICATION INC. CONCERNANT L'UTILISATION DE LOCAUX À L'ÉCOLE DE L'ORÉE-DES-BOIS DE SAINTE-LOUISE

ATTENDU QUE le conseil d'établissement de l'école de la Marée-Montante, de l'Orée-des-Bois et de l'Étoile-Filante a pris connaissance du projet de bail à intervenir avec Telus Communication inc. concernant l'utilisation de locaux à l'école de l'Orée-des-Bois de Sainte-Louise;

ATTENDU QUE le conseil d'établissement s'est prononcé en accord avec le contenu du bail;

ATTENDU QUE le conseil d'établissement, conformément à l'article 93 de la Loi sur l'instruction publique, doit obtenir l'autorisation de la Commission scolaire de Kamouraska—Rivière-du-Loup puisque l'entente est faite pour plus d'un an;

Il a été proposé par Lise Côté appuyée par Hélène Pelletier

QUE le conseil d'établissement de l'école de la Marée-Montante, de l'Orée-des-Bois et de l'Étoile-Filante approuve le projet de bail B-2005-01 à intervenir avec Telus Communication inc. concernant l'utilisation de locaux à l'école de l'Orée-des-Bois de Sainte-Louise.

QUE la direction de l'école et le président (ou la présidente) du conseil d'établissement soient autorisés à signer le bail, sous réserve de l'autorisation de la commission scolaire.



**COMITÉ EXÉCUTIF
EXTRAIT DE PROCÈS-VERBAL**

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du comité exécutif de la Commission scolaire de Kamouraska—Rivière-du-Loup tenue le 24 mai 2005 à 19 h 30 dans la salle du conseil au 464, rue Lafontaine à Rivière-du-Loup à laquelle il y a quorum sous la présidence de M. Claude Langlais, président.

**RE 2005-05-881 AUTORISATION DE SIGNATURE DU BAIL
B-2005-01 À INTERVENIR AVEC TELUS
COMMUNICATION INC. CONCERNANT L'UTILI-
SATION DE LOCAUX À L'ÉCOLE DE L'ORÉE-DES-
BOIS DE SAINTE-LOUISE**

ATTENDU QUE le conseil d'établissement de l'École de la Marée-Montante, de l'Orée-des-Bois et de l'Étoile-Filante approuve le bail à intervenir entre la Commission scolaire de Kamouraska—Rivière-du-Loup et Telus Communication inc., concernant l'utilisation de locaux à l'école de l'Orée-des-Bois de Sainte-Louise;

ATTENDU QUE le projet d'entente est d'une durée de plus d'un an;

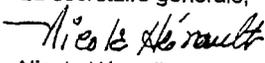
ATTENDU QUE conformément à l'article 93 de la Loi sur l'instruction publique, tout projet d'utilisation de locaux d'une durée de plus d'un an doit être préalablement autorisé par la commission scolaire;

IL EST PROPOSÉ par le commissaire Berthier Dumont et résolu :

QUE la Commission scolaire de Kamouraska—Rivière-du-Loup autorise le conseil d'établissement de l'École de la Marée-Montante, de l'Orée-des-Bois et de l'Étoile-Filante à signer le bail B-2005-01 entre la Commission scolaire de Kamouraska—Rivière-du-Loup et Telus Communication inc. concernant l'utilisation de locaux à l'école de l'Orée-des-Bois de Sainte-Louise.

La proposition est adoptée à l'unanimité.

Copie certifiée conforme,
Rivière-du-Loup, le 25 mai 2005

La secrétaire générale,

Nicole Hénault

