

BAIL COMMERCIAL
INTERVENU SOUS SEING PRIVÉ

ENTRE : **ACCÈS LOGIS GB INC.**, personne morale légalement constituée en vertu de *Loi sur les sociétés par actions* immatriculée au registre des entreprises du Québec sous le numéro 1173032401 et ayant son siège au 295 rue Louis-Vadeboncoeur, Saint-Charles-Borromée, province de Québec, J6E 8H1,
ci-après le « Locateur »

et

ci-après collectivement **les « Parties »**

0.00 INTERPRÉTATION

0.01 Terminologie

À moins d'indication contraire dans le texte ou d'incompatibilité avec celui-ci, les mots et expressions commençant par une majuscule dans le Bail s'interprètent comme suit :

0.01.01 Activités

Désigne, à l'égard du Locataire, des activités d'entreposage, sous réserve de la légalité des Activités et des biens entreposés conformément aux paragraphes 6.03 et 6.05;

0.01.02 Bail

Désigne, le présent bail incluant les annexes, toute documentation accessoire ou subordonnée à celui-ci, ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées à l'occasion par les Parties, conformément au présent bail;

0.01.03 Durée

Désigne, la durée du Bail initialement prévue à l'article 11.00;

0.01.04 Immeuble

Désigne, l'immeuble situé au 20 route 158, à Saint-Thomas.

0.01.05 Lieux Loués

Situé dans l'immeuble ou non, occupé par le Locataire et faisant l'objet du présent Bail. L'aire de stationnement est mise à la disposition du Locataire exclusivement pour charger et décharger les Lieux Loués. Le Locataire ne peut en aucun cas laisser un véhicule sur l'immeuble, lequel sera remorqué aux frais du Locataire.

0.01.06 Loyer

Désigne, tout loyer payable par le Locataire au Locateur aux termes du Bail ainsi que tout autres frais expressément prévus aux présentes.

0.02 Préséance

Le Bail constitue la totalité et l'intégralité de l'entente intervenue entre les Parties quant à son objet. Il a préséance sur toute autre entente verbale ou écrite intervenue avant sa signature, sur toute annexe s'y

attachant et sur toute modification ultérieure convenue entre les Parties qui ne se conforme pas au Bail. Le Bail annule par ailleurs tout contrat antérieur portant sur le même objet.

0.03 Juridiction

0.03.01 Assujettissement

Le Bail s'interprète et s'exécute conformément aux lois applicables de la province de Québec et du Canada.

0.04 Généralités

0.04.01 Cumul

Tous les droits mentionnés dans le Bail sont cumulatifs et non alternatifs. La renonciation à l'exercice d'un droit consenti par l'une des Parties, en faveur d'une autre Partie, ne doit jamais s'interpréter comme une renonciation à l'exercice de tout autre droit, ici consenti, à moins que le texte d'une disposition du Bail n'indique exceptionnellement la nécessité d'un tel choix.

0.04.02 Dates et délais

a) De rigueur

Toutes les échéances indiquées dans le Bail sont de rigueur, à moins d'indication contraire dans le texte. Un prolongement ou une modification au Bail, à moins d'une indication claire à cet effet, ne peut constituer une renonciation à ce qui précède.

0.04.03 Références financières

Toutes les sommes d'argent prévues dans le Bail sont en devises canadiennes. À moins d'indication contraire dans le texte, les montants indiqués dans le Bail ne comprennent pas

La Taxe sur les produits et services (TPS) et la Taxe de vente du Québec (TVQ), ainsi que toute autre taxe applicable sur de tels montants par les autorités publiques pendant la Durée.

0.04.04 Acceptation

À moins d'indications contraires aux présentes, lorsque le Bail requiert l'autorisation ou le consentement d'une Partie, celui-ci doit faire l'objet d'un écrit. De plus, à moins d'indications contraires aux présentes, lorsque le Bail requiert l'approbation, l'autorisation, l'opinion, la permission ou le consentement d'une personne, celui-ci doit faire l'objet d'un écrit.

1.00 OBJET

Sujet au respect des modalités du Bail, le Locateur loue les Lieux Loués au Locataire, qui accepte de les lui louer.

2.00 CONTREPARTIE

2.01 Loyer

En guise de contrepartie à la location des Lieux Loués, le Locataire convient de payer au Locateur un loyer basé sur un cycle de facturation de 4 semaines (28 jours) plus les taxes applicables.

2.02 Frais

Toute taxe pouvant être imposée comme conséquence de la location des Lieux Loués et devant être perçues par le Locateur, doit être remise au Locateur par le Locataire.

Des frais d'administration de 39,99\$ plus taxes sont chargés pour toute nouvelle demande de location.

3.00 PAIEMENT

Le Locataire s'engage à payer le Loyer, à la date de signature de chaque mois, et ce, sans que le Locateur ne soit tenu d'en faire la demande. Le Loyer est payable sans aucune déduction, réduction, compensation ou diminution de quelque nature que ce soit.

Le Locataire s'engage à procéder au paiement par carte de crédit via la plateforme de réservation en ligne sur le site internet Accès Logis GB.

4.00 ATTESTATIONS DU LOCATAIRE

Pour inciter le Locateur à conclure le Bail, le Locataire atteste ce qui suit :

4.01 Divulgateion

Les renseignements fournis au Locateur avant et au moment de la signature du Bail sont véridiques, exacts et complets; le Locataire n'a pas omis de divulguer d'informations sur son état juridique ou financier, sur ses Activités ainsi que sur l'opération commerciale faisant l'objet du Bail qui peuvent dissuader le Locateur, agissant raisonnablement, d'être une Partie, ou faire en sorte qu'il veuille modifier le contenu du Bail.

4.02 État des Lieux Loués

Le Locataire a visité les Lieux Loués et s'en déclare satisfait.

5.00 OBLIGATIONS DU LOCATEUR

5.01 Frais

Sont inclus dans le Loyer, les frais suivants relatifs à :

A) L'assurance de l'Immeuble;

B) Au déneigement de l'espace extérieur sauf le déblaiement manuel devant la porte de l'unité;

C) Au système d'alarme;

D) Au fonctionnement d'opération, d'entretien, de nettoyage, d'administration des Lieux Loués, de ses systèmes et équipements y compris l'enlèvement des ordures;

E) À l'électricité et le chauffage si l'unité est chauffée;

F) À l'usage des services d'utilité publique;

5.02 Entretien et réparation

Le Locateur convient d'entretenir l'Immeuble et de procéder à toutes les réparations requises sur l'Immeuble.

Le Locateur n'a toutefois pas à entretenir, ni à faire quelque réparation que ce soit aux Lieux Loués, le tout étant à la charge du Locataire.

6.00 OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

6.01 Services

Le Locataire reconnaît qu'à l'exception des obligations qui incombent spécifiquement au Locateur aux termes du Bail, toutes les autres obligations sont de la responsabilité exclusive du Locataire, à l'entière exonération du Locateur. À ce titre, le Locataire est notamment, mais non limitativement, responsable des coûts relatifs aux taxes d'affaires liés aux Activités du Locataire, si applicable.

6.02 Assurances

6.02.01 Risques assurés

Le Locataire doit, à ses frais, pendant toute la durée du Bail, auprès de compagnies d'assurance agréées par le Locateur, maintenir en vigueur les polices d'assurance mentionnées au présent article, 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 :

- a) Une police d'assurance « tous risques » contre le feu et autres sinistres généralement couverts par une police de ce genre, couvrant en tout temps la pleine valeur de remplacement des biens du Locataire se trouvant dans les Lieux loués par le Locataire et couvrant les améliorations locatives et autres, effectuées dans les lieux loués par le Locataire, ainsi que tous les autres biens pour lesquels le Locataire est responsable légalement ou qui ont été installés par lui ou en son nom dans l'Immeuble;

Une police d'assurance 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 d'au moins 2 000 000,00 \$ pour chaque événement entraînant des blessures corporelles, la mort ou des dommages à la propriété, ainsi que pour une limite globale de 2 000 000,00 \$, ou pour un montant plus élevé, selon ce que le Locateur pourra exiger raisonnablement, de temps à autre; et Une police d'assurance responsabilité civile du Locataire couvrant toute responsabilité, légale ou contractuelle, assumée par le Locataire résultant de ou en lien avec l'utilisation des Lieux loués par le Locataire. Cette police devra être contractée pour une limite d'au moins 2 000 000,00 \$, ou pour un montant plus élevé, selon ce que le Locateur pourra exiger raisonnablement, de temps à autre.

6.02.02 Modalités des assurances du Locataire

Concernant les assurances énoncées au paragraphe 6.02.01, les polices devront contenir une clause stipulant que l'assureur n'annulera ni ne modifiera les polices sans avoir donné au Locateur un préavis écrit de 30 jours.

6.02.03 Copie de la police

Dès la signature du bail, le locataire se voit offrir une couverture d'assurance allant jusqu'à 5000\$ sans frais pour les 4 premières semaines. A défaut de recevoir la preuve d'assurance du locataire, un frais mensuel de 25\$ plus taxes sera ajouté au montant du loyer mensuel. Une couverture additionnelle est possible soit de 2,50\$ par tranche de 1000\$ avec une couverture maximale de 30 000\$ par unité. En cas de sinistre, la franchise à payer par le locataire est de 500\$.

N.B. Cette couverture inclue les appareils électroniques (télévision, chaîne stéréo, ordinateur et logiciels) et ce jusqu'à un maximum de 2 500,00\$ par article, soit un total de 5 000,00\$ par réclamation. Les biens commerciaux sont assurés jusqu'à un maximum de 2 500\$ pour toute perte, limites plus élevées disponibles avec approbation.

Aucune couverture pour les automobiles, motos, bateaux et autres véhicules récréatifs. Toute monnaie ou valeurs mobilières, fourrures ou vêtements avec bordure en fourrure, bijoux et pierres précieuses Et dommages causés par la moisissure.

Le locateur n'est pas responsable (bris mécanique, le gel des composantes) du bien entreposé par suite d'une panne de courant.

Dans le cas d'un véhicule récréatif, il est fortement recommandé que le locataire hivernise son bien qui est entreposé même si l'unité est chauffée. Dans le cas contraire, si le locataire décide de ne pas hiverner son matériel, le locateur n'est pas responsable des bris encourus.

6.03 Usage

Le Locataire doit utiliser les Lieux Loués aux fins de ses Activités, et aucun autre usage n'est permis, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Locateur. En cas de défaut du Locataire d'obtenir cette autorisation, le Locateur peut résilier le Bail, sans aucun avis préalable au Locataire, de la façon prévue au Bail.

Le Locataire doit également occuper les Lieux Loués en continue et ne peut cesser ses Activités avec la fin de la Durée.

6.04 Réparations

À l'exception de ce qui est autrement prévu, le Locataire doit effectuer, en général, l'entretien, toutes les réparations aux Lieux Loués et, plus particulièrement, prendre soin et entretenir convenablement, à ses propres frais, tous les accessoires qui se trouvent dans les Lieux Loués et réparer tous les dommages qui peuvent être causés à ces accessoires.

6.05 Respect des Lois

Le Locataire doit, pendant toute la Durée, et à ses propres coûts et dépens, observer promptement toutes les lois ayant juridiction sur l'Immeuble, les Lieux Loués, les effets mobiliers y étant situés ou toutes Activités y étant exercées, et il doit, pendant toute la Durée, se conformer à ces lois.

Le Locataire doit également, préalablement à la signature du Bail, s'assurer que l'usage projeté des Lieux Loués est permis par les règlements de zonage et tout autre règlement municipal applicable.

Le Locataire comprend et accepte que les produits suivants, sans s'y limiter, ne peuvent en aucun cas être entreposés dans les Lieux Loués :

- A) Tout produit inflammable, comprenant tout produit dériver du pétrole, incluant l'essence;

- B) Tout matériau et produit explosif;
- C) Tout matériau qualifié de dangereux au sens de la *Loi sur les produits dangereux*; et
- D) Tout produit périssable.

6.06 Modifications, additions et améliorations

Le Locataire ne doit faire aucune modification, addition ou amélioration, de nature structurelle ou non structurelle, dans les Lieux Loués.

6.07 Hypothèques légales et toutes charges

a) Interdiction

Le Locataire ne peut faire aucun acte ni conclure aucun contrat susceptible de créer ou de devenir un droit de rétention, une servitude, une hypothèque légale ou autres sûretés sur l'Immeuble et les Lieux Loués ou sur un intérêt du Locateur dans l'Immeuble.

b) Action ou omission

Si, à cause d'une action ou d'une omission (ou de toute action ou omission présumée) de la part du Locataire, une hypothèque légale ou un autre droit de rétention est publié contre l'Immeuble ou les

Lieux Loués, le Locataire doit, à ses frais, faire radier et annuler cette hypothèque légale ou cet autre droit de rétention immédiatement.

6.08 Droit de visite et affichage

Le Locataire doit permettre, pendant le dernier mois qui précèdent la fin du Bail, que les Lieux Loués soient visités, en tout temps durant les heures d'affaires normales, par ceux qui désirent les louer, et permettre en tout temps pendant la Durée, à tout acheteur éventuel de visiter les Lieux Loués.

6.09 Détériorations

Le Locataire doit notifier le Locateur de toute détérioration aux Lieux Loués. Le Locateur n'est toutefois pas responsable des dommages que ces détériorations peuvent causer au Locataire.

6.10 Abandon

Si le Locataire abandonne les Lieux Loués avant l'expiration du Bail ou laisse les Lieux Loués vacants pendant une période d'au moins 30 jours consécutifs, le Locateur peut reprendre possession, immédiatement après l'expiration du délai de 30 jours, des Lieux Loués et les louer à son profit à titre de dommage et indemnité, sans préjudice à ses droits et recours contre le Locataire, pour le Loyer dû et à devenir dû en vertu du Bail.

Advenant que suivant la survenance de l'un ou l'autre des cas énoncés au paragraphe précédent, le Locataire laisse à l'intérieur des Lieux Loués, des meubles, des accessoires ou d'autres effets mobiliers (les « **Biens** »), le Locataire sera réputé avoir abandonné à toutes fins que de droit les Biens et le Locateur aura le droit d'en disposer à sa guise.

6.11 Remise des Lieux Loués

Le Locataire est tenu, à la fin du Bail, de remettre paisiblement au Locateur les Lieux Loués dans l'état où il l'a reçu, mais il n'est pas tenu des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale des Lieux Loués ou d'un cas d'une force majeure.

6.12 Exécution alternative

6.12.01 Défaut du Locataire

Il est expressément entendu et convenu par les présentes que si, à tout moment et aussi souvent que le cas se présente, le Locataire fait défaut d'observer ou d'accomplir l'une quelconque des obligations qui lui incombent en vertu des présentes, alors le Locateur peut, sans décharger ou relever le Locataire des obligations qui lui incombent aux termes du Bail, observer et remplir lui-même l'obligation ou les obligations que le Locataire fait défaut d'observer ou de remplir, le tout sous réserve de la transmission préalable d'un préavis de cinq jours au Locataire.

Advenant le cas d'un non-paiement de la part du locataire, le locateur changera dans les 5 jours suivant un non-paiement la serrure de l'unité et désactivera le code d'accès à la barrière d'entrée au site d'entrepôts.

Pour réaccéder à son unité, le locataire est dans l'obligation d'acquitter la somme complète due ainsi que des frais d'administration de 150\$ plus taxes et régulariser son dossier auprès du gestionnaire.

6.12.02 Paiement par le Locateur

Le Locateur peut payer les sommes requises ou les sommes qu'il juge bon de payer, et il peut, dès lors, percevoir du Locataire toutes les sommes qu'il a ainsi payées, de même que les intérêts sur ces sommes, à partir de la date à laquelle il les a payées, au taux d'intérêt prévu au paragraphe 7.02.

6.12.03 Remboursement

Le Locataire s'engage à rembourser immédiatement, sur demande et à titre de loyer supplémentaire, toutes les sommes ainsi payées par le Locateur de même que les intérêts sur ces sommes au taux d'intérêt prévu au paragraphe 7.02.

7.00 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

7.01 Cession ou sous-location

Le Locataire ne peut céder le Bail en totalité ou en partie, ni sous-louer les Lieux Loués en totalité ou en partie, ni permettre à qui que ce soit d'occuper ou de partager les Lieux Loués, sans avoir obtenu le consentement préalable écrit du Locateur.

Le Locateur a 15 jours, suivant la réception de la demande du Locataire accompagnée d'une copie des offres de cession ou de sous-location, le cas échéant, pour informer le Locataire

De son autorisation ou de sa décision de procéder à la résiliation du bail en vertu du sous-paragraphe 9.01.01g).

7.02 Intérêts

Toute somme d'argent, qui sera éventuellement due au Locateur par le Locataire en vertu des présentes, portera intérêt au taux de 15% l'an, et ce, à compter de l'échéance respective de chacun des montants dus aux termes des présentes.

8.00 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

8.01 Avis

Exception faite des dispositions du Bail où il est autrement prévu, tout avis requis en vertu de la présente est suffisant s'il est consigné dans un écrit et expédié par un mode de communication qui permet à l'expéditeur de prouver que ledit avis fut effectivement livré au destinataire à l'adresse indiquée aux présentes pour cette Partie, selon le cas, ou à toute autre adresse que cette Partie peut faire connaître en conformité avec le présent article.

8.02 Élection

Les Parties conviennent, pour toute réclamation ou poursuite judiciaire pour quelque motif que ce soit relativement au Bail, de choisir le district judiciaire de Joliette, province de Québec, Canada, comme le lieu approprié pour l'audition de ces réclamations ou poursuites judiciaires à l'exclusion de tout autre district judiciaire qui peut avoir juridiction sur un tel litige selon les prescriptions de la loi.

8.03 Modification

Le Bail peut être modifié en tout temps d'un commun accord entre les Parties. Toute modification doit toutefois être consignée par écrit et signée par chacune des Parties. Elle est présumée prendre effet le jour où elle est consignée dans un écrit dûment signé par les Parties.

8.04 Non-renonciation

Le silence, la négligence ou le retard d'une Partie à exercer un droit ou un recours prévu aux présentes ne doit, en aucune circonstance, être interprété ou compris comme une renonciation à ses droits et recours par ladite Partie; cette dernière peut s'en prévaloir tant et aussi longtemps que la prescription conventionnelle ou légale prévue pour l'exercice d'un tel droit ou recours n'est pas expirée.

8.05 Autonomie des dispositions

L'éventuelle illégalité ou nullité d'un article, d'un paragraphe ou d'une disposition (ou partie d'un article, d'un paragraphe ou d'une disposition) ne saurait affecter de quelque manière la validité des autres articles, paragraphes ou dispositions du Bail, ni non plus le reste de cet

Article, de ce paragraphe ou de cette disposition, à moins d'intention contraire évidente dans le texte.

9.00 FIN DU BAIL

9.01 Terminaison

9.01.01 Sans préavis

Le Bail est résilié de plein droit, sans avis ni mise en demeure, advenant l'un ou l'autre des événements suivants :

- a) Si le Locataire devient insolvable, s'il fait cession de ses biens à la suite du dépôt d'une requête en faillite, s'il devient failli pour donner suite au refus d'une proposition concordataire, ou s'il est déclaré failli par un tribunal compétent;
- b) Si le Locataire, autrement que dans le cadre d'une réorganisation d'entreprise autorisée par le Locateur, procède à un changement de contrôle ou à la liquidation de son entreprise ou de la totalité ou d'une partie substantielle de ses biens ou à la dissolution de sa personnalité morale;
- c) Si un créancier prend possession de l'entreprise du Locataire, ou de la totalité ou d'une partie substantielle de ses biens ou si cette entreprise ou ces biens sont mis sous séquestre, ou si un

liquidateur est nommé à son égard pour administrer ou liquider son entreprise ou la totalité ou une partie substantielle de ses biens et si cette prise de possession, cette mise sous séquestre ou cette nomination d'un liquidateur n'est pas annulée dans un délai de 30 jours à compter de la réalisation de l'un ou l'autre de ces événements, si un avis d'exécution est émis à la suite d'un jugement rendu contre le Locataire;

- d) Si un bref d'exécution est émis à la suite d'un jugement rendu contre le Locataire;
- e) Si la majorité ou la totalité des biens du Locataire sont transférés, dévolus ou transmis hors de l'Immeuble en vertu de la loi à toute autre personne sans le consentement du Locateur;
- f) Si le Locataire abandonne les Lieux Loués avant l'expiration du Bail, à la connaissance ou non du Locateur, sans l'autorisation de ce dernier;
- g) Si le Locataire n'a pas remédié à son défaut à la satisfaction du Locateur dans un délai de cinq jours stipulé dans un avis écrit envoyé par le Locateur;
- h) Si le Locataire modifie l'usage des Lieux Loués, sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite du Locateur.

9.01.02 Effet de la résiliation

Dans chacun des cas de résiliation prévus au paragraphe 9.01.01, le Loyer dû jusqu'à la fin de la Durée devient immédiatement exigible et payable par le Locataire, le cas échéant, par anticipation. De plus, le Locateur peut immédiatement réclamer cette somme ainsi que tout arrérage non alors payés et tout autre montant qui peut être dû au Locateur par le Locataire, sous réserve de et sans préjudice à tout autre droit et recours du Locateur.

9.01.03 Demande de fin de contrat à la demande du locataire

Le locataire peut dans les 21 premiers jours de son cycle de facturation de 28 jours, mettre fin à son contrat et ainsi annuler le prochain paiement. Dans le cas où l'unité n'est pas libérée à la date de fin du contrat, le locataire se verra dans l'obligation de prélever automatiquement le montant du loyer du cycle suivant.

10.00 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le Bail entre en vigueur à compter de la date de sa signature par l'ensemble des Parties.

11.00 DURÉE, RECONDUCTION TACITE ET RENOUVELLEMENT

11.01 Durée

La durée du bail est d'une durée fixe de 4 semaines soit 28 jours.

11.02 Reconduction tacite

L'occupation des Lieux Loués par le Locataire après l'expiration du Bail ne peut avoir pour effet de reconduire le Bail tacitement. Si le Locataire continue d'occuper les Lieux Loués après l'expiration du Bail sans avoir signé et livré un nouveau bail ou une entente prolongeant la Durée de celui-ci, le Locataire sera réputé avoir abandonné à toutes fins que de droit les Biens et le Locateur aura le droit d'en disposer à sa guise.



11.03 Renouvellement

Le bail sera renouvelé automatiquement à toutes les 4 semaines (28 jours) à moins d'un avis écrit envoyé au gestionnaire dans les 21 premiers jours du cycle de facturation.

NB : Pour la durée de votre bail, nous vous prions de communiquer avec nous via courriel au ca.pilotte@collabinc.ca pour toutes demandes non urgentes.

Bien vouloir indiquer dans l'objet du courriel votre nom et votre numéro d'unité et l'emplacement de votre unité.

Par exemple : Charles-Antoine Pilotte – Unité 25 – Saint-Thomas

Dans le cas d'urgence dans votre unité (dégât d'eau, incendie, infraction) veuillez nous téléphoner au 819-692-4522.