

**GESTION DISTRIBUTION FIBOX INC**, corporation légalement constituée sous l'autorité de la partie 1A de la loi sur les compagnies du Québec, ayant son siège social au 11920, ave Triquet, Saint-Hyacinthe, Québec J2T 4L5.  
Ci-après représenté par David Conroy, Dûment autorisé tel qu'il le déclare.

**Ci-après nommé « LE LOCATEUR »**

ET

**INOMINERS INC**, ayant son siège social au 846, rue Jordi-Bonet Saint-Hilaire Québec J3H-5M7.  
Ci-après représenté par Jonathan Brosseau, Dûment autorisé tel qu'il le déclare

**Ci-après nommée « LE LOCATAIRE »**

### **LIEUX LOUÉS**

Un emplacement sis au 8625, avenue Émilien-Letarte, Saint-Hyacinthe, Québec J2R 0A4, dont la désignation cadastrale est 5 524 347. Les lieux loués auront une superficie de TROIS MILLE CENT VINGT (3 120) pieds carrés. (ci-après appelé « Lieux Loués »)

**Ci-après nommé « les lieux loués »**

### **DESTINATION DES LIEUX LOUÉS**

Le locataire utilisera les lieux loués pour des activités de développement de solution de crypto-mining.

### **TERME**

Le présent bail est consenti pour une période de TROIS (3) ANS à compter du PREMIER JANVIER 2017 jusqu'au 31 DÉCEMBRE 2020.

Le locataire pourra, s'il n'est pas en défaut aux termes du présent bail, à condition d'aviser par écrit le locateur SIX (6) mois avant l'échéance du présent bail, renouveler le présent bail pour DEUX (2) ANS. S'il n'avise pas le locataire, il sera réputé avoir renoncé à son droit de renouvellement.

### **OPTION DE RENOUVELLEMENT**

Le locataire permet pendant les SIX (6) mois qui précéderont la fin du présent bail, que lesdits lieux soient visités en tout temps, durant les heures d'affaires, par ceux qui désireraient les louer et permet en tout temps, pendant la durée du présent bail, à tout acheteur éventuel de l'immeuble loué de visiter lesdits lieux.

JB RC

Le locateur doit aviser le locataire, vingt-quatre (24) heures à l'avance, de l'intention d'effectuer une visite et un représentant du locateur doit être présent au moment de la visite.

#### **ABSENCE DE TACITE RECONDUCTION**

Nonobstant les dispositions du Code Civil du Québec, il n'y aura pas de tacite reconduction du présent bail. Si le locataire devait rester en possession des lieux loués après l'expiration du bail sans le consentement écrit du locateur, cette occupation prolongée sera soumise à un paiement mensuel, payable à l'avance, égal au versement mensuel du loyer de base du dernier mois de bail, majoré de vingt-cinq pour cent, et créera entre les parties un bail au mois selon les mêmes conditions, à l'exception du montant du loyer de base et du terme, que celles énoncées aux présentes en faisant les adaptations nécessaires. Les parties n'étant liées, le cas échéant, que sur une base mensuelle.

#### **LOYER**

Le présent bail est consenti pour et en considération d'un loyer de SEPT DOLLARS ET 25 CENTS le pied carré net par mois (\$ 7.25/mois). Le loyer additionnel sera payable mensuellement à raison de un dollar et cinquante sous (1.50) du pied carré

Tout loyer dû en vertu du présent bail sera payable d'avance, le premier jour de chaque mois, au domicile du locateur ou à toute autre adresse que celui-ci pourra indiquer au locataire, sans que le locateur ne soit tenu d'en faire la demande.

Le locateur étant inscrit aux fins de la taxe de vente sur les produits et services (T.P.S.), et de la taxe de vente du Québec (T.V.Q.), le locataire devra acquitter lesdites taxes applicables au loyer.

Le locataire doit payer le loyer à échéance, à compter du PREMIER JANVIER 2018

#### **INDEXATION DU LOYER**

Le loyer sera majoré annuellement, à la date anniversaire du bail, tel que ci-après stipulé : d'un pourcentage équivalent au pourcentage de hausse de l'indice des prix à la consommation générale déterminée par Statistiques Canada (ou tout organisme qui pourrait le remplacer) pour la Montérégie, pour l'année précédente, en prenant pour date de référence le PREMIER JANVIER de l'année précédente, ou de deux pour cent (2%). La plus basse des deux prévalant.

Dans l'éventualité où le susdit pourcentage s'avérerait négatif, la majoration du loyer sera de zéro pour cent.

#### **OBLIGATION DE RÉPARER**

Pendant toute la durée du présent bail, le locataire doit, à ses frais, réparer, entretenir, décorer et conserver en bon état les lieux loués ainsi que tous les équipements et accessoires installés pour l'usage exclusif des lieux loués, ainsi que toutes les améliorations locatives qui ont été faites ou qui pourraient l'être. Le locataire est aussi tenu, pendant toute la durée du présent bail et à ses frais, d'effectuer toutes les autres réparations aux lieux loués à l'exception de celles concernant la structure de la bâtisse et du toit.

Malgré ce qui précède, le locataire ne peut effectuer de réparations, remplacements, décorations ou améliorations locatives aux lieux loués sans avoir obtenu au préalable le consentement par écrit du locateur, sauf en cas d'urgence ou d'impossibilité à rejoindre le locateur.

JB RC

Le locataire doit laisser, sans indemnité, à l'expiration de ce bail, toutes les améliorations et additions faites auxdits lieux, si elles sont requises par le locateur, sinon de les enlever et de rétablir lesdits lieux loués dans leur état original.

## LOYER DE BASE

L'intention des parties aux présentes est que le locateur perçoive un loyer entièrement net, franc et quitte de toutes taxes, coûts ou frais relatifs à la conservation, la protection, la préservation, l'exploitation, l'entretien et la gestion des lieux loués et de l'immeuble. Pendant toute la durée du bail et de ses périodes de reconduction, le cas échéant, le locataire paiera au locateur, à titre de loyer additionnel, sa part proportionnelle des frais d'exploitation de l'immeuble, telle que définie ci-après, laquelle sera **payable mensuellement** au locateur et ajusté une fois l'an soit en JANVIER. Pour les fins des présentes, la part proportionnelle du locataire sera une fraction dont le numérateur est la superficie locative des lieux loués et le dénominateur, la superficie locative de l'édifice, incluant les lieux loués.

Aux fins des présentes, « frais d'exploitation » signifie et comprend :

- 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 dans l'exploitation, l'entretien et la réparation de l'immeuble ;
- Les coûts reliés à l'aménagement, à l'entretien, à l'entretien ménager des espaces communs et des lieux loués et à la réparation des installations et des aires communes de l'immeuble, y compris le nettoyage des fenêtres, l'enlèvement de la neige, le nettoyage, la réparation et l'entretien du terrain;
- le coût des réparations à l'immeuble, ainsi que le remplacement de tout équipement, appareil, machinerie ou autres biens de l'immeuble, à l'exception de celles à la charge du locateur relatives au toit et à la structure du bâtiment;
- ~~Le coût de l'électricité et de l'énergie de même que celui du chauffage, de la ventilation et de la climatisation ;~~
- Le coût de toutes les primes des polices d'assurance souscrites par Le locateur relativement à l'immeuble, étant entendu que le remboursement de ces primes ou d'une partie de celles-ci par le locataire au moyen du loyer additionnel ne saurait à aucun moment être interprété comme faisant du locataire et du locateur, des coassurés ;
- Les taxes foncières, les taxes professionnelles, les taxes de vidange et les taxes d'eau, de même que toutes taxes, tout droit de permis ou toute autre imposition à l'égard des affaires qui y sont transigé

JB LC

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, tout autre coût, frais et dépenses directs relatifs à la préservation, la protection, l'exploitation et l'entretien adéquats de l'immeuble.

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 ou sur les revenus découlant de la location, 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.

## **ASSURANCE**

Le locataire doit contracter, à ses frais, les polices d'assurance suivantes et les maintenir en vigueur pendant toute la durée de ce bail.

Une police d'assurance tout risque pour une somme couvrant la valeur de remplacement de tous les biens assurés dans les lieux loués, tel les équipements, l'ameublement, les améliorations locatives et le stock de marchandises, propriété du locataire ou pour lequel il est responsable. Cette police doit comprendre un avenant par lequel l'assureur donnera un préavis écrit de trente (30) jours au locateur en cas d'annulation, de non renouvellement ou de modification importante à la police.

Une police d'assurance de responsabilité civile couvrant les dommages corporels, y compris le décès, et les dommages matériels à des tiers pour une somme de **deux million de dollars** par sinistre. Cette police doit désigner le locateur ainsi que ses employés, agents ou préposés à titre d'assurés additionnels et comporter une clause de responsabilité réciproque de même qu'un avenant indiquant que l'assureur donnera un préavis écrit de trente (30) jours au locateur en cas d'annulation, de non renouvellement ou de modification importante à la police.

Une police d'assurance responsabilité incendie de locataire pour une somme équivalente à la valeur des lieux loués. Cette police doit désigner le locateur comme assuré additionnel et comprendre un avenant indiquant que l'assureur donnera un préavis écrit de trente (30) jours au locateur en cas d'annulation, de non renouvellement ou de modification importante à la police.

Toute police contractée et maintenue en vigueur aux termes du présent paragraphe doit couvrir, le cas échéant, le fait volontaire du locataire ou du locateur, non responsable de ses agissements.

Si une police d'assurance couvrant tout ou partie de l'immeuble est annulée ou sur le point de l'être, ou si la couverture aux termes de ladite police est diminuée de quelque façon par l'assureur EN RAISON D'UN FAIT OU D'UNE OMISSION ATTRIBUABLE AU LOCATAIRE et si le locataire ne remédie pas à la cause qui entraîne l'annulation, la menace d'annulation ou la réduction de couverture dans les cinq jours après en avoir été avisé par écrit par le locateur, le locateur peut pénétrer dans les lieux loués et remédier à la situation donnant lieu à ladite annulation, menace d'annulation ou réduction de couverture ; le locataire doit alors en payer immédiatement le coût au locateur, coût qui sera perçu à titre de loyer supplémentaire à l'occasion d'une telle

JB WC

pénétration des lieux loués, le locateur ne saurait être tenu responsable des dommages ou dégâts causés aux biens se trouvant dans les lieux loués, qu'ils appartiennent au locataire ou à quelqu'un d'autre.

Dans le cas où le locataire omettrait de souscrire les assurances ou de remettre au locateur une copie des polices d'assurance, ou la preuve satisfaisante du paiement des primes, le locateur pourra, sans en donner avis au locataire, souscrire cette assurance et recouvrer, sur le champ, à titre de loyer supplémentaire, toute prime ainsi versée.

Toute assurance exigée aux termes des présentes doit être souscrite aux conditions et auprès des assureurs que les parties jugent satisfaisants ou approuvent de temps à autre, tels assureurs devant avoir une place d'affaire au Québec et être régie par les normes québécoises en matière d'assurance de biens ou de personnes.

Sur demande le locataire doit fournir des copies des polices d'assurance qu'il maintient en vigueur aux termes du présent article et une preuve satisfaisante du paiement effectif de ces primes avant la prise de possession et par la suite pendant la durée du présent bail.

#### **AVIS DU LOCATAIRE**

Le locataire doit immédiatement aviser le locateur en cas d'incendie ou d'accident dans les lieux loués ou dans l'immeuble ou de l'existence de quelque défaut dans les lieux loués, ou dans son équipement commercial ou ses installations.

#### **DROIT D'EXAMEN**

Pendant la durée du présent bail, le locateur ainsi que ses préposés, employés et mandataires peuvent de temps à autre pénétrer légalement dans les lieux loués, pendant les heures ouvrables, suivant un préavis de vingt-quatre (24) heures, afin de vérifier l'état des lieux loués. De plus, il est entendu que si des travaux de réparation et d'entretien se révèlent nécessaires à la suite d'un tel examen et pour lesquels le locataire est responsable, ces travaux devront être effectués convenablement par le locataire dans les sept (7) jours suivant la notification qui lui en aura été donnée. Si le locataire néglige de réparer et d'assurer l'entretien, le locateur pourra, mais sans y être obligé, sans préjudice de tous ses autres droits ou recours et après avoir informé par écrit le locataire de leurs coûts, effectuer les travaux de réparation ou d'entretien nécessaires et le locataire devra immédiatement rembourser, à titre de loyer supplémentaire, tous les montants déboursés.

#### **DOMMAGE OU DESTRUCTION**

Aux cas où tout ou partie des lieux loués serait endommagée ou détruite par suite d'un incendie ou pour toute autre cause, et que les lieux loués soient rendus inutilisables aux fins du locataire, le locateur devra débiter les travaux de réparations de la structure du bâtiment et de la toiture à l'intérieur d'un délai de six mois de la date du sinistre, à défaut le locataire pourra, sans pénalité ni indemnité, sur avis écrit, résilier le présent bail. Si aucun loyer n'est dû et si le locataire n'est pas autrement en défaut aux termes des présentes, le bail est résilié à la date d'envoi de tel avis par le locataire.

Si plus de cinquante pour cent de la bâtisse et des aménagements se trouvant sur les lieux loués est endommagé en raison d'un incendie ou de toute autre cause, le locateur peut décider sans pénalité ni indemnité et sur avis écrit, dans les soixante jours suivant le

Le locateur s'engage à exécuter toutes les réparations auxquelles il peut être tenu aux termes de la présente rubrique avec une diligence raisonnable.

JB WC

### RESPECT DES LOIS ET RÈGLEMENTS

Le locataire doit se conformer, avec diligence et à ses frais, aux lois, règles, ordonnances, ordres et règlements en vigueur des gouvernements, le cas échéant, et de toute autre autorité gouvernementale qui exerce juridiction sur les lieux loués, les équipements ou les accessoires installés dans les lieux loués, l'occupation des lieux loués par le locataire ou les opérations des locataires dans les lieux loués. A la demande du locateur, le locataire doit, de temps à autre, lui fournir ainsi qu'à ses représentants une preuve satisfaisante qu'il détient les licences et permis nécessaires.

### GARANTIE DU LOCATAIRE

Le locataire convient de tenir indemne, indemniser et prendre fait et cause pour le locateur contre les amendes, pénalités, pertes, réclamations, frais ou dommages quels qu'ils soient qui pourraient résulter de toute violation par le locataire, ses directeurs, employés, préposés ou agents, de n'importe quelle loi, ordonnance ou règlement en vigueur et contre tous dommages, pertes, frais et réclamation qui pourraient résulter de toute omission ou négligence du locataire, de ses employés, préposés ou agents qui pourraient causer des dommages corporels, y compris le décès d'une ou plusieurs personnes et des dommages matériels, dans les lieux loués ou l'immeuble.

### ENVIRONNEMENT

Le locataire déclare et convient comme suit :

- Toutes les activités qui seront exercées dans les lieux loués le seront conformément à toutes les lois sur l'environnement ;
- Les biens installés par le locataire dans les lieux loués seront et demeureront libres de toute contamination ou dommage à l'environnement ;
- Il informera le locateur dès qu'il prendra connaissance d'un problème relié à l'environnement ;
- Il procédera le cas échéant, à ses frais, à toute décontamination de l'immeuble requise par le locateur.

### DÉGAGEMENT DE RESPONSABILITÉ

Le locataire libère le locateur de toute responsabilité pour tout dommage ou perte causée directement ou indirectement à la propriété & aux marchandises du locataire, dans les lieux loués, en raison de la neige, pluie, humidité ou inondation, ou tout autre cas de force majeure.

De plus, le locateur ne sera pas responsable en cas de bris de vitres ou de vitrines.

Également, le locataire reconnaît, sans qu'il soit besoin de convention subséquente entre les parties ou leurs ayants droits, que dans l'éventualité d'une vente de l'immeuble où sont situés les biens loués ou d'une cession par le locateur, de ses intérêts dans le présent bail, il y aura novation par la substitution au locateur, de l'acheteur de l'immeuble où sont situés les biens loués ou du cessionnaire des intérêts du locateur en vertu des présentes, à titre de locateur en vertu du présent bail, de telle sorte que le locateur sera, par le simple fait de cette vente de l'immeuble où sont situés les biens loués ou de cette cession de ses droits aux présentes, libéré pour l'avenir de toutes ses obligations en vertu des présentes.

### CAS FORTUIT

Ni le locateur ni le locataire ne sera tenu responsable de l'inexécution de l'une quelconque de ses obligations aux termes des présentes, ni des dommages ou pertes

JB AC

subis par l'autre partie si l'inexécution, les dommages ou les pertes résultent d'un cas de force majeure, d'actes d'ennemis du Canada, de guerre, de désastre, d'émeute, de grève, de lock-out, d'un cas fortuit ou autre événement similaire, ou de tout autre état d'urgence ou cause qui peut raisonnablement être considéré hors du contrôle de l'une ou l'autre des parties.

#### **CESSION OU SOUS LOCATION**

Le locataire ne peut céder ce bail, ou sous louer les lieux loués, ni grever le présent bail, les lieux loués ou les améliorations locatives sans le consentement préalable et par écrit du locateur, lequel consentement ne peut être refusé sans motif sérieux.

Aux fins du présent paragraphe, constituent notamment des motifs sérieux, la capacité financière du cessionnaire ou du sous-locataire.

#### **UTILISATION DES INSTALLATIONS DE SERVICE**

Le locataire convient de n'installer aucun appareil qui excède la capacité des installations de base et convient que si l'un d'eux nécessite des installations de base supplémentaires, il doit être installé aux frais du locataire suivant des plans et devis approuvés par le locateur.

Le locataire devra se conformer aux exigences de toute autorité ayant juridiction sur ou relativement au fonctionnement des appareils de chauffage, de ventilation, de climatisation et des systèmes connexes situés dans les lieux loués.

#### **PROPRETÉ DES LIEUX LOUÉS**

Le locataire s'engage, de plus, à maintenir les lieux loués exempts de déchets, rebuts ou autres produits qui pourraient contribuer à augmenter les risques d'incendie, produire des odeurs désagréables ou nauséabondes ou obstruer les passages ou espaces publics. Le locataire placera les déchets et rebuts dans des contenants appropriés aux endroits indiqués par le locateur.

#### **SALUBRITÉ**

Dans l'éventualité où le locataire n'assume pas convenablement son obligation de conserver les lieux loués dans un bon état de salubrité le locateur pourra, en avisant le locataire par écrit, forcer ce dernier à utiliser, à ses frais, les services de l'entrepreneur en extermination d'animaux et d'insectes nuisibles que le locateur peut désigner et ce, aussi souvent que requis par le locateur.

#### **DROITS DE RÉSILIATION**

Lorsque 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 ;

Le locataire devient insolvable, ou se prévaut de toutes lois relatives à l'insolvabilité, ou fait l'objet d'une procédure aux termes de telles lois; des mesures sont entamées pour la dissolution ou la liquidation du locataire ou de ses biens et qu'il n'est pas mis fin à ces mesures dans les cinq (5) jours d'un avis du locateur au locataire à cet effet;

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;

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;

JB  
AL

- 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;  
Le locataire fait une vente d'actif à l'extérieur du cours normal des affaires ;  
Il y a un changement de contrôle, non autorisé par le locateur, dans la détention d'une partie ou de la totalité des actions du locataire, ou encore émission de nouvelles actions en faveur d'un nouvel actionnaire, non autorisé par le locateur ; le locataire fait défaut de respecter les dispositions des présentes concernant la cession ou la sous-location ;  
Le locataire omet d'emménager dans les lieux loués ou d'en prendre possession et d'ouvrir et d'exploiter activement son entreprise ;
- Une ou des priorités ou hypothèques sont inscrites contre les lieux loués ou l'aire commerciale en raison de tout acte ou de toute omission de la part du locataire; à tout moment pendant la durée du bail, le locataire ou toute autre personne retire ou tente de retirer des lieux loués, sans le consentement écrit du locateur, quelconque des biens meubles du locataire, sauf pendant le cours ordinaire de ses activités ou pendant des travaux de remplacement ou de rénovation; 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;
- Le locataire ne se conforme pas ou permet à toute personne sous son autorité de ne pas se conformer à l'une quelconque des dispositions des présentes concernant l'utilisation des lieux loués;

Alors le locataire sera immédiatement considéré en défaut, étant entendu que le seul écoulement de tout délai prévu à l'un ou l'autre des articles du bail aura pour effet de constituer le locataire en demeure et le bail prendra immédiatement fin sur avis écrit du locateur à cet effet, le tout sans responsabilité du locateur ou dommage quelconque en faveur du locataire.

#### **Conséquences de la résiliation**

Chaque fois qu'un cas de défaut se produit, sous réserve des autres droits et recours qui lui sont conférés par le bail ou par la loi et nonobstant toute autre disposition législative, le locateur dispose des droits et recours suivants qui sont cumulatifs et non alternatifs :

Le droit de terminer le **bail** par avis écrit au locataire ;  
le droit de pénétrer dans les lieux loués, à titre de mandataire du locataire et de relouer les lieux loués pour la durée à aux conditions que le locateur pourra déterminer à sa discrétion, de recevoir le loyer pour ces lieux loués, de prendre possession, à titre de mandataire du locataire, de tout bien du locataire se trouvant dans les lieux loués, d'entreposer ces biens aux frais et risques du locataire ou de vendre et céder autrement ces biens de la manière que le locateur juge appropriée sans avis au locataire; de faire des modifications aux lieux loués en vue de faciliter leur relocation, d'appliquer le produit de toute vente ou relocation au paiement de toutes les dépenses engagées par le locateur à l'égard de cette relocation ou de cette vente et de toute autre dette du locataire envers le locateur, et en dernier lieu, au paiement du loyer arriéré; le solde sera retenu par le locateur et imputé sur les futurs paiements de loyer venant à échéance. Le locataire demeurera responsable envers le locateur de toute insuffisance ;  
le droit de remédier ou de tenter de remédier, aux frais du locataire et sans responsabilité pour le locateur, à tout défaut du locataire en vertu du bail pour le compte du locataire et de pénétrer dans les lieux loués à cette fin; si la résiliation résulte de la faillite ou de l'insolvabilité ou est fondée sur celles-ci, le droit de recouvrer du locataire le moindre des montants suivants : six mois de loyer ou le loyer pour la partie du bail non écoulée à la date de prise d'effet de la résiliation.

JB

AL



## BIENS ABANDONNÉS

Si le locataire laisse dans les lieux loués ou près de ceux-ci des biens meubles ou des accessoires pendant plus de huit (8) jours après avoir abandonné ou évacué les lieux loués au locateur, ce dernier devient ipso facto, sans qu'il lui soit nécessaire d'en donner avis, le propriétaire de ces biens meubles et de ces accessoires, et le locataire ne peut réclamer de dommages intérêts, contractuels ou extra contractuels, ni faire aucune autre réclamation à ce sujet.

## EXPROPRIATION

Si une autorité exproprie en tout ou en partie à des fins publiques ou quasi publiques, l'immeuble où se trouvent les lieux loués, de telle sorte qu'il devient impossible, de l'avis du locateur, d'exploiter commercialement l'immeuble en questions, le locateur doit, si les lieux loués ne sont plus disponibles pour les besoins du locataire, mettre fin au bail à compter de la date d'expropriation par l'autorité compétente après avoir donné un avis à cette fin au locataire à tout moment avant la date de l'expropriation, le tout sans obligation supplémentaire du locateur envers le locataire et sans droit de recours du locataire contre le locateur pour la valeur représentée par la partie non courue du terme du bail et tous autres dommages subis par le locataire, ce dernier, par contre, n'ayant plus à payer le loyer à compter de la date où le bail a pris fin. Aucune disposition des présentes ne doit porter atteinte aux droits du locateur ou du locataire de réclamer des dommages intérêts de l'autorité qui fait l'expropriation.

Le locateur doit aviser sans délais le locataire de toute menace d'expropriation.

Dans tous les cas le locateur doit aviser par écrit le locataire de toutes informations concernant l'expropriation de l'immeuble. Le locateur doit agir avec diligence raisonnable en informant le locataire et fournir toutes les informations et documents que demandera le locataire.

## OBLIGATIONS DU LOCATEUR

Outre les obligations usuelles auxquelles sont tenus les locateurs aux termes du code civil de la province de Québec, le locateur s'engage par les présentes, à :

- Laisser jouir paisiblement le locataire des lieux loués pendant toute la durée du présent bail;
- de permettre au locataire de placer ses enseignes;

## ARBITRAGE

Toute réclamation issue du présent bail faisant l'objet d'une contestation, tout différend concernant l'exécution de celui-ci, y compris son annulation, ainsi que tout litige issu d'un problème d'interprétation du présent bail doit être soumis à l'arbitrage, et ce, à l'exclusion des tribunaux de droit commun, sauf en ce qui concerne la juridiction de la cour des petites créances, conformément à la procédure ci-après établie.

Toute partie au présent bail ayant, un différend ou un désaccord à faire valoir, doit faire parvenir à l'autre partie un avis écrit (ci-après désigné « l'avis d'arbitrage »), comportant les éléments suivant :

-une description raisonnablement détaillée de la réclamation, du différend ou du désaccord à être soumis à l'arbitrage et la profession de la personne proposée comme arbitre.

L'autre partie doit, dans un délai de DIX (10) jours à compter de la réception de l'avis

JB AL

D'arbitrage, faire parvenir à la partie demanderesse un avis écrit confirmant le choix de l'arbitre suggéré ou, à défaut le nom, l'adresse et la profession de la personne qu'elle propose comme arbitre. A défaut par l'autre partie de contester par écrit le choix de l'arbitre proposé par la partie demanderesse et de transmettre à cette dernière l'identité de l'arbitre qu'elle propose dans le délai précité, elle sera réputée avoir accepté le choix de l'arbitre proposé par la partie demanderesse, lequel agira seul. Dans le cas où chaque partie propose un arbitre différent, le choix se fera par tirage au sort.

L'audition des parties au litige doit avoir lieu dans les TRENTE (30) jours de la nomination de l'arbitre à un endroit situé à l'intérieur du district judiciaire ou sont situés les lieux loués.

L'arbitre devra être soit notaire, avocat ou juge de la Cour supérieure à la retraite, à moins qu'il soit évident que la résolution du litige soit mieux servie par un arbitre possédant une expertise plus spécifique, auquel cas l'arbitre choisi devra être un membre en règle d'un ordre professionnel reconnu par le *Code des professions*.

Les parties pourront soumettre à l'arbitrage leurs réclamations, différends ou désaccords, soit verbalement soit par écrit comme le décidera l'arbitre qui ne sera en aucune façon tenus aux règles de procédures et aux délais imposés par le *Code de procédure civile du Québec*, quant aux arbitrages.

Les parties conviennent que les dispositions actuellement en vigueur des articles 940 et suivants du *Code de procédure civile du Québec* régiront à titre de dispositions supplétives tout arbitrage devant être tenu en vertu de la présente section. En cas de contradiction entre l'une ou l'autre des dispositions de la présente section et les dispositions précitées du *Code de procédure civile du Québec*, les dispositions de la présente section ont préséance.

L'arbitre pourra agir comme bon lui semblera aux fins de rendre sa décision en personne raisonnable.

L'arbitre ne pourra se prononcer que sur la question ou le litige qui lui aura été soumis et sa décision sera finale et sans appel, chacune des parties s'obligeant pour elle et ses représentants à respecter la décision dudit arbitre.

Les frais d'arbitrage seront supportés par la partie qui succombe à moins que l'arbitre ne détermine le partage des frais autrement.

Le processus d'arbitrage sera confidentiel sauf pour, ce qui concerne l'homologation de la décision.

## 12. AVIS

Tout avis devant être donné en vertu des présentes sera considéré comme étant légalement donné, s'il est signifié personnellement au destinataire ou envoyé par courrier recommandé ou transmis par voie électronique (auquel cas tout avis ainsi transmis sera confirmé par écrit, envoyé par courrier recommandé) aux adresses mentionnées en comparution.

Tout avis expédié par la poste sera considéré comme prenant effet le cinquième (5<sup>ème</sup>) jours ouvrables après la date de la mise à la poste de tel avis. Tout avis adressé par voie électronique sera présumé avoir été donné et reçu le jour suivant le jour de sa transmission. Si le jour suivant le jour de sa transmission est un jour non ouvrable, l'avis sera présumé avoir été donné et reçu le jour ouvrable suivant.

## 13. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, le locataire et le locateur font élection de domicile à leur adresse respective ci-dessus mentionnée. Chacune des parties pourra

J.B. PL

changer son domicile élu pour un autre domicile situé au Québec par un avis écrit signifié à l'autre partie. Advenant l'impossibilité de signification aux domiciles ci-dessus prévus, les parties font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district dans lequel sont situés les lieux loués.

**LOIS**

Le présent bail sera régi par les lois en vigueur au Québec lors de la signature des présentes. Dans le cas où toute disposition de ce bail serait déclarée illégale ou non exécutoire d'après les lois du Québec, toute telle disposition sera alors considérée comme ne faisant pas partie du bail, lequel demeurera en vigueur et continuera à lier les parties tout comme si cette disposition n'avait jamais fait partie du bail.

**INTERPRÉTATION**

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend le féminin et vice versa.

Le mot « locataire » peut, le cas échéant, signifier une ou plusieurs personnes de sexe féminin ou masculin, ainsi qu'une ou plusieurs personnes morales ou physiques. Et si plusieurs personnes sont désignées comme « locataire » dans le présent acte chacune d'elle est conjointement et solidairement responsable envers le locateur des obligations qui y sont stipulées.

**RUBRIQUES**


Les rubriques utilisées dans le présent bail servent uniquement à faciliter la compréhension du texte et ne doivent pas être considérées comme faisant partie ni servir à interpréter le bail.

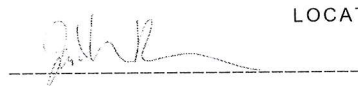
**EXCLUSIVITÉ**

Le présent bail annule et remplace à toutes fins que de droit toutes ententes ou conventions antérieures, verbales ou écrites, intervenues entre les parties concernant les lieux loués.

En foi de quoi les parties signent à Saint-Hyacinthe,

ce 3<sup>e</sup> jour de Janvier 2018

  
LOCATEUR  
PAR :

  
LOCATAIRE  
PAR : Jonathan Brosseau

