

## OFFRE DE LOCATION

Le 3 novembre 2020

### **STRICTEMENT CONFIDENTIEL**

**Monsieur Stephen J. Shiller, président  
SHILLDEV INC.**

3510, boulevard Saint-Joseph Est  
Montréal (Québec) H1X 1W6

**OBJET :** Offre de location  
Espace commercial (bureaux)  
RE : Immeubles sis au coin des rues Saint-Vincent et Principale, à Sainte-Agathe-des-Monts, soit les lots numéro 5 746 872 et 5 746 906 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Terrebonne (ci-après l'« **Immeuble** »)

---

Monsieur,

Suite à nos récentes discussions, la soussignée offre de louer de votre société les lieux loués ci-après décrits suivant les principaux termes et conditions suivants (l'« **Offre** »):

#### **1. Locataire**

##### **VILLE DE SAINTE-AGATHE-DES-MONTS**

50, rue Saint-Joseph  
Sainte-Agathe-des-Monts (Québec) J8C 1M9

(le « **Locataire** »)

#### **2. Bailleur**

##### **SHILLDEV INC. ou une société à être formée**

3510 boulevard Saint-Joseph Est  
Montréal (Québec) H1X 1W6

(le « **Bailleur** »)

#### **3. Lieux Loués**

Un local pour usage de bureaux sur deux (2) étages avec accès à une terrasse extérieure sur le 3<sup>e</sup> étage ainsi que deux (2) espaces de stationnement, ayant une superficie locative approximative de quatre mille (4 000) pieds carrés (sous réserve des plans finaux), mesurée selon la norme BOMA localisé par un liséré rouge sur les plans joints aux

présentes comme Annexe « **A** » (les « **Lieux Loués** »), lesquels Lieux Loués se trouveront dans une bâtisse à vocation mixte (commerciale et résidentielle) à être construite et érigée par le Bailleur (ci-après la « **Bâtisse** »).

La Bâtisse sera érigée par le Bailleur sur l'Immeuble à être acquis par ce dernier du Locataire. Les plans de la Bâtisse préparés par Monsieur Victor Simion, architecte, daté du 16 juillet 2020 sont joints aux présentes à l'annexe « **A** ».

Nonobstant la mesure approximative mentionnée ci-dessus, la superficie locative, le Loyer de base et le Loyer Additionnel (tel que ces expressions sont définies ci-après) seront calculés sur la base des mesures physiques réelles telles que déterminées par ledit architecte et dans l'éventualité d'une contradiction entre telle mesure physique réelle et la mesure approximative précitée, le Loyer de base et le Loyer Additionnel seront ajustés en conséquence. Le Locataire accepte les Lieux Loués dans l'état et condition où ils se trouvent à la Date de Possession (tel que cette expression est définie ci-après), sous réserve des termes et conditions des présentes.

#### 4. Usage

Les Lieux Loués ne serviront qu'à titre de bureaux pour le Locataire et à nulle autre fin.

#### 5. Durée

La durée initiale du Bail est de dix (10) ans (la « **Durée initiale** ») commençant à la Date de Possession, tel que cette expression est définie ci-après.

#### 6. Date de Possession et Période d'Aménagement

La date déterminée par le Bailleur est le 1<sup>er</sup> février 2022 (la « **Date de Possession** »), étant entendu entre le Locataire et le Bailleur que la Date de Possession pourra être reportée d'une période d'au plus trois (3) mois suivant un préavis écrit transmis au plus tard le 1<sup>er</sup> août 2021 par le Bailleur au Locataire.

Nonobstant ce qui précède, le Bailleur transmettra un préavis écrit au Locataire de trente (30) jours l'informant de la Date de Possession exacte ainsi que tout autre document ou information requis par le Bailleur pour la livraison des Lieux Loués.

Une période de cent vingt (120) jours à compter de la Date de Possession (la « **Période d'Aménagement** ») durant laquelle le Locataire devra effectuer les Travaux du Locataire, tel que cette expression est définie ci-après. Le Locataire ne sera pas tenu de payer le Loyer de base et le Loyer Additionnel (tel que ces expressions sont définies ci-après), étant toutefois entendu que le Locataire demeurera responsable des frais et des coûts liés à l'énergie relativement aux Lieux Loués, et ce, à compter de la Date de Possession.

#### 7. Options de prolongation

Pourvu que le Locataire ne soit pas en défaut au moment de l'exercice de l'Option de Prolongation (telle que définie au Bail) applicable, et qu'il occupe lui-même la totalité des Lieux Loués, le Bailleur accordera au Locataire deux (2) options de prolongation de la Durée du Bail pour une période additionnelle de trois (3) ans chacune, aux mêmes termes

et conditions que ceux stipulés à la présente Offre et au Bail à intervenir (individuellement et séparément, une « **Option de Prolongation** »), à l'exception (i) de toutes dispositions concernant les Travaux du Bailleur (tels que ci-après définis à l'article 9), (ii) du Loyer de base lequel sera augmenté annuellement de l'*Indice du Prix à la Consommation* (IPC) annuel pour la région de Montréal, et (iii) que les Lieux Loués seront acceptés par le Locataire tel qu'ils étaient à la fin de la Durée initiale du Bail ou de la durée de l'Option de Prolongation la plus récemment expirée.

Le Locataire peut exercer une Option de Prolongation en transmettant au Bailleur, via courrier que l'on peut repérer par un numéro de repérage, un avis écrit l'informant de son intention de prolonger la présente Offre et le Bail à intervenir au moins dix-huit (18) mois, mais pas plus de vingt-quatre (24) mois avant la fin de la Durée initiale du Bail ou de la durée de l'Option de Prolongation courante, le cas échéant, à défaut de quoi la présente Offre et le Bail à intervenir se termineront à la fin de la Durée initiale du Bail ou de la durée de l'Option de Prolongation courante, le cas échéant, et l'Option de Prolongation applicable et toutes Options de Prolongation subséquentes, le cas échéant, deviendront automatiquement nulles et caduques.

Advenant que le Locataire exerce une Option de Prolongation, la Durée du Bail sera prolongée de manière à inclure la durée de cette Option de Prolongation.

## 8. Loyer

Le Bail à intervenir doit être complètement « net » au Bailleur et il est de l'intention des parties que les loyers soient absolument « net » au Bailleur. Le Locataire devra payer, tel que plus amplement décrit dans le Bail, en devises canadiennes, sans demande préalable et sans déduction, réduction, remise ou compensation :

- a) Un loyer de base payable à l'avance le premier jour de chaque mois, au siège social du Bailleur ou à toute autre adresse que le Bailleur pourrait signifier au Locataire, par versements mensuels, égaux et consécutifs égal à vingt-cinq dollars (25,00 \$) par pied carré de la superficie locative pour la première (1<sup>re</sup>) année de la Durée (le « **Loyer de base** »). À compter de la deuxième (2<sup>e</sup>) année de la Durée, le Loyer de base sera indexé annuellement de l'*Indice du Prix à la Consommation* (IPC) annuel pour la région de Montréal;
- b) à titre de loyer additionnel devant être payé mensuellement à l'avance :
  - (i) Quote-part des Frais d'Exploitation : une fraction des frais payés par le Bailleur liés à l'exploitation de l'Immeuble ayant comme numérateur la surface locative des Lieux Loués et comme dénominateur la superficie commerciale totale de l'Immeuble, à être exprimée sous forme de pourcentage, soit un montant estimé à **trois dollars et vingt-deux cents (3,22 \$)** par pied carré de la superficie locative par année, lequel montant constitue une estimation des coûts réels se rapportant à la première année de location de la Durée. À chaque année de location, les redressements appropriés seront effectués lorsque le montant réel de la contribution requise du Locataire sera connu. Le Bailleur fournira au Locataire pour chaque année de location, une estimation provisoire qui sera payable par le Locataire jusqu'à ce qu'elle soit remplacée par une autre; et

- (ii) Quote-part des Taxes foncières : une fraction de l'ensemble des Taxes foncières facturées au Bailleur ayant comme numérateur la surface locative des Lieux Loués et comme dénominateur la superficie locative totale de l'Immeuble, à être exprimée sous forme de pourcentage, soit un montant estimé à **sept dollars et cinquante-huit cents (7,58 \$)** par pied carré de la superficie locative par année, lequel montant constitue une estimation des coûts réels se rapportant à la première année de location de la Durée. À chaque année de location, les redressements appropriés seront effectués lorsque le montant réel de la contribution requise du Locataire sera connu. Bailleur fournira au Locataire pour chaque année de location, une estimation provisoire qui sera payable par le Locataire jusqu'à ce qu'elle soit remplacée par une autre;

(le « **Loyer Additionnel** »).

Le Locataire commencera à payer le Loyer de base et le Loyer Additionnel à compter du jour suivant l'expiration de la Période d'Aménagement (la « **Date de Commencement du Loyer** »).

Également pour les fins de la présente Offre, il est convenu que l'expression « **Frais d'Exploitation** » signifie : sans limitation, les frais liés à l'exploitation, l'opération, l'entretien, la réparation, le remplacement, la supervision, l'amélioration, la dépréciation ou l'amortissement de certaines dépenses et la gestion de la Bâtisse, l'électricité, l'entretien ménager des aires communes de la Bâtisse, la gestion, les taxes sur le capital, les assurances de l'Immeuble et les dépenses des aires communes, les voies d'accès et les stationnement, le tout tel que plus amplement défini au Bail.

Pour les fins de la présente Offre, il est convenu que l'expression « **Taxes foncières** » signifie: sans limitations, y compris tous les impôts, toutes les taxes municipales et scolaires, les contributions, les cotisations, les répartitions et les charges et les autres taxes, les contributions, les cotisations et les répartitions, imposées par toute autorité fiscale, sur ou en rapport avec l'Immeuble (incluant la Bâtisse).

Le Locataire reconnaît que les montants initiaux indiqués au présent article 8.b) ne sont ni exhaustifs, ni limitatifs et sont provisoires à la date de la présente Offre; en conséquence, le Bailleur peut augmenter ces charges à la Date de Commencement du Loyer lorsque ces montants sont précisés, et les montants indiqués seront remplacés par les montants augmentés à toutes fins de la présente Offre.

## **9. Travaux du Bailleur**

Le Bailleur s'engage à compléter substantiellement, à ses frais, les travaux décrits à l'annexe « **B** » ci-jointe (les « **Travaux du Bailleur** »), et le Locataire s'engage à prendre possession des Lieux Loués lorsque les Travaux du Bailleur seront ainsi complétés substantiellement et cette date correspondra à la Date de Possession.

## 10. Travaux du Locataire

Tous les travaux d'aménagement des Lieux Loués ainsi que tous les autres travaux de construction nécessaires pour rendre les Lieux Loués opérationnels, incluant sans limitation les travaux décrits à l'annexe « C » ci-jointe, sont à la charge exclusive du Locataire et devront être préapprouvés par le Bailleur et complétés au plus tard à l'expiration de la Période d'Aménagement (les « **Travaux du Locataire** »).

Tel que plus amplement décrit à l'annexe « C » jointe à la présente Offre, tous les travaux et plans doivent être conformes aux exigences des codes de construction applicables et aux exigences des autorités municipales et gouvernementales compétentes ainsi qu'aux exigences des assureurs du Bailleur. Sauf décision contraire du Bailleur, le Locataire sera responsable d'obtenir des autorités ayant juridiction en la matière à ses frais, tous les permis, licences et approbations requis pour l'exécution des Travaux du Locataire. Le Locataire sera responsable de l'exécution en conformité avec les dessins approuvés par le Bailleur, de tous les travaux nécessaires pour compléter les Lieux Loués à ses frais, lesquels devront être exécutés en accord avec de bons standards de construction, et en employant de bons et nouveaux matériaux, des agencements fixes et de l'ouvrage de bonne qualité.

Le Locataire convient de fournir, dans le délai stipulé à l'article 1.1 de l'Annexe « C » des présentes, toutes les informations désirées afin de compléter les Lieux Loués.

## 11. Configuration

Le Locataire reconnaît que le plan montré à titre d'annexe « A » est un plan préliminaire seulement et que certains changements pourront y être apportés ayant pour effet de modifier la configuration, la superficie et l'emplacement et/ou les niveaux de la Bâtisse, sous réserve que le Locataire les accepte au préalable.

## 12. Services publics et autres taxes

12.1. Le Locataire doit payer sans délai, que ce soit directement au fournisseur ou selon les directives du Bailleur, le coût de l'eau, de l'électricité, du téléphone et des autres services publics utilisés ou consommés dans les Lieux Loués ou depuis ceux-ci.

12.2. Le Locataire doit payer sans délai et directement aux organismes chargés de leur perception, ou au Bailleur si ce dernier est facturé directement par ces organismes, avant leur date d'échéance, toutes les taxes personnelles, droits de licence ou de permis, taxes d'affaires et taxes d'eau, taxes de cueillette des ordures ou impôts ou taxes similaires, imposées au Locataire ou exigibles de ce dernier dans le cadre des activités, des biens, des services, des agencements, équipement et machinerie du Locataire ou l'utilisation qu'il fait des Lieux Loués, qu'ils soient imposés par la loi, par règlement ou autrement.

## 13. Services

13.1. Le Locataire nettoiera les Lieux Loués selon les normes établies pour des immeubles analogues en des lieux semblables, à ses frais.

13.2. Le Bailleur doit fournir conformément à l'Annexe « **B** » ci-jointe une ou des unités CVC pour le système CVC des Lieux Loués ainsi que les points de raccordement. Tous les appareils électriques de chauffage, ventilation et climatisation qui permettent de chauffer et climatiser, selon le cas, les Lieux Loués à une température raisonnable seront fournis et installés par le Bailleur.

Les coûts totaux de l'exploitation, de l'entretien, de la réparation et du remplacement des équipements de CVC ou de toute partie de ceux-ci sont inclus dans les Frais d'Exploitation à l'exception de l'électricité consommée par le système CVC des Lieux Loués qui sera directement relié au compteur électrique ou de gaz naturel des Lieux Loués.

13.3. Le Bailleur doit fournir et maintenir en bon état le service d'un ascenseur automatique pour passagers lequel ascenseur sera installé aux frais du Bailleur dans les aires communes de la Bâtisse et à proximité des Lieux Loués.

#### **14. Livraison des Lieux Loués**

Les Lieux Loués seront livrés au Locataire dans l'état mentionné à l'Annexe « **B** » ci-joint. Si le Locataire a des travaux à effectuer dans les Lieux Loués, il devra se conformer aux termes et conditions de l'Annexe « **C** » ci-joint incluant, sans limitation, le délai de remise des plans.

#### **15. Cession ou sous-location**

Le Locataire ne pourra céder, transférer ou donner en garantie ses droits dans la présente Offre ou dans le Bail à intervenir, en totalité ou en partie, ni sous-louer les Lieux Loués ou permettre quelque utilisation que ce soit de ceux-ci par un tiers sans le consentement écrit du Bailleur. De plus, nonobstant l'approbation du Bailleur à la sous-location des Lieux Loués, le Locataire demeurera solidairement responsable, sans bénéfice de division ou de discussion, de toutes les obligations qui lui incombent aux termes des présentes et du Bail à intervenir pour la Durée et tout renouvellement ou prolongation, le cas échéant.

#### **16. Bail à intervenir**

La convention du bail standard de bureaux du Bailleur et ses annexes y attachées (le « **Bail** ») seront réputées faire partie des présentes et, sauf dans le cas de contradiction expresse avec une stipulation de la présente Offre, les modalités et conditions du Bail s'appliqueront aux présentes comme si elles y étaient reproduites au long. Les termes utilisés aux présentes seront réputés être tels que définis au Bail.

Le Bailleur aura le droit, en tout temps, après la signature de la présente Offre et ce, que les Lieux Loués aient été ou n'aient pas encore été livrés au Locataire, de demander au Locataire de signer le Bail.

Le Bailleur convient de signer le Bail devant un notaire membre de l'étude Notaire-Direct Inc., tel que complétés par les dispositions de la présente Offre et comportant les amendements raisonnables demandés par le Locataire aux clauses non monétaires qui

ne sont pas spécifiées dans la présente Offre, amendements qui devront être acceptables au Bailleur, les deux parties devant agir raisonnablement.

Le Locataire convient, par la présente, que la remise des Lieux Loués par le Bailleur ne devra en aucune manière être interprétée comme une renonciation par le Locataire à l'obligation du Bailleur de signer le Bail tel que susdit.

Les honoraires professionnels pour la préparation et l'exécution du Bail ainsi que de la présente Offre seront à la charge du Bailleur. Le Locataire prendra en charge tous les honoraires liés aux consultations en lien avec le Bail et la présente Offre de ses propres conseillers juridiques.

### **17. Affichage**

Le locataire aura le droit d'afficher, à ses frais, des enseignes sur la façade extérieure de la Bâtisse. Il est entendu que l'emplacement final et la dimension des enseignes devront être approuvés par le Bailleur, sous réserve du concept de la Bâtisse et de la réglementation applicable.

Le Bailleur installera un tableau répertoire dans le lobby de la Bâtisse afin d'identifier les locataires de celle-ci. Lorsque le Locataire occupera les Lieux Loués, le Bailleur placera, sans frais pour le Locataire, le nom du Locataire sur le tableau répertoire, ainsi qu'à l'entrée des Lieux Loués, dans une forme et selon un style d'inscription conforme aux normes de la Bâtisse.

### **18. Stationnement**

Le Locataire convient d'utiliser et de faire en sorte que ses clients, employés et invités utilisent les aires de stationnement désignées par le Bailleur de temps à autre. Le Bailleur se réserve le droit de mettre en place des procédures et/ou des systèmes afin de prévenir l'utilisation des aires de stationnement de l'Immeuble par des personnes non autorisées, notamment des personnes qui ne sont pas clients, invités ou employés de l'Immeuble au moment du stationnement de leur véhicule. Ces mesures pourront notamment prendre la forme de pancartes et de surveillance.

### **19. Commission de courtage**

Les parties reconnaissent et déclarent qu'aucun mandataire, courtier ou autre intermédiaire n'a participé de quelque manière à la présente Offre, et, en conséquence, aucune commission ou une rémunération à l'égard de la présente Offre ne sera payable.

### **20. Assurances**

À compter de la Date de Possession et pendant toute la Durée, le Locataire souscrira et maintiendra en vigueur à ses frais les polices d'assurance requises par le Bailleur pour les Lieux Loués, notamment une assurance responsabilité d'au moins 5 000 000 \$, tels que plus amplement décrits au Bail.

## 21. Disposition particulière liée à la COVID-19

Malgré la crise sanitaire liée à la COVID-19 qui sévit présentement, laquelle est à la connaissance des parties, ces dernières conviennent que ladite crise n'est pas considérée comme un cas de force majeure permettant aux parties de mettre fin à la présente Offre acceptée au sens de l'article 1470 du *Code civil du Québec*.

Nonobstant ce qui précède, les parties conviennent que dans l'éventualité où l'une ou l'autre des parties est empêchée de réaliser l'une des conditions énoncées aux articles 23 et 24 de la présente Offre en raison d'un nouveau confinement ou en raison d'un décret gouvernemental, les parties conviennent que les délais contenus dans l'une ou l'autre des conditions énoncées à la présente Offre seront suspendus pour la période visée par ledit confinement ou ledit décret gouvernemental. Dans cette dernière éventualité, chacune des parties assumera ses frais respectifs découlant de la situation liée à la COVID-19.

## 22. Conditions du Bailleur

La présente Offre est conditionnelle à ce que :

- (a) Une promesse d'achat intervient entre les parties portant sur la vente de l'Immeuble en faveur du Bailleur, et ce, simultanément avec la signature des présentes (la « **Promesse** »);
- (b) La vente de l'Immeuble intervient entre les parties dans les soixante (60) jours de la levée des conditions contenues dans la Promesse;
- (c) Le Bail soit conclu entre les parties relativement aux Lieux Loués, et ce, dans les soixante (60) jours de l'acquisition de l'Immeuble par le Bailleur.

Le Bailleur a le droit de renoncer, en totalité ou en partie, au respect de l'une ou l'autre des conditions susmentionnées s'il le juge à propos de le faire, et ce, sans préjudice à tous ses droits de résiliation en cas d'inexécution, en totalité ou en partie, de tout autre condition ou obligation.

Dans l'éventualité où l'une des conditions susmentionnées n'est pas remplie ou exécutée conformément à ses modalités dans le délai imparti, le Bailleur pourra à sa seule discrétion résilier la présente Offre en transmettant au Locataire un avis écrit à cet effet et la présente Offre deviendra automatiquement nulle et non avenue.

## 23. Conditions du Locataire

La présente Offre est conditionnelle à ce que :

- (a) Une promesse d'achat intervienne entre les parties portant sur la vente de l'Immeuble en faveur du Bailleur, et ce, simultanément avec la signature des présentes;
- (b) La vente de l'Immeuble intervient entre les parties dans les soixante (60) jours de l'acceptation de la présente Offre;



- (c) Le Bail soit conclu entre les parties relativement aux Lieux Loués, et ce, dans les soixante (60) jours de l'acquisition de l'Immeuble par le Bailleur;
- (d) Le Bailleur et le Locataire s'entendent sur un projet de déclaration de copropriété divise portant sur l'Immeuble de sorte que les pactes de préférence décrits aux articles 25 et 26 des présentes puissent être exercée par le Locataire en temps opportun (la « **Déclaration de copropriété divise** »), et ce, dans les soixante (60) jours de l'acquisition de l'Immeuble par le Bailleur;
- (e) Le Bailleur consente en faveur du Locataire une hypothèque immobilière grevant l'Immeuble pour garantir ses obligations découlant des pactes de préférence prévus aux articles 25 et 26 de la présente Offre, et ce, simultanément à la date de la signature de l'acte de vente visant l'Immeuble.

Le Locataire a le droit de renoncer, en totalité ou en partie, au respect de l'une ou l'autre des conditions susmentionnées s'il le juge à propos de le faire, et ce, sans préjudice à tous ses droits de résiliation en cas d'inexécution, en totalité ou en partie, de tout autre condition ou obligation.

Dans l'éventualité où l'une des conditions susmentionnées n'est pas remplie ou exécutée conformément à ses modalités dans le délai imparti, le Locataire pourra à sa seule discrétion résilier la présente Offre en transmettant au Bailleur un avis écrit à cet effet et la présente Offre deviendra automatiquement nulle et non avenue.

#### **24. Droit de première négociation**

Dans le cas où le Bailleur envisageait de procéder à la cession, la vente, le transfert ou l'échange (ci-après la « **Cession** ») à un tiers les Lieux Loués, autre qu'à une société ou à une fiducie liée au Bailleur, le Bailleur s'engage à entreprendre préalablement des négociations de bonne foi (ci-après « **Droit de première négociation** ») exclusivement et avant tout tiers avec le Locataire dans le but de céder les Lieux Loués en faveur du Locataire.

Le Bailleur devra informer le Locataire de son intention de procéder à la Cession et communiquer au Locataire des informations financières et légales afin de permettre au Locataire de pouvoir déterminer si elle est intéressée par une telle proposition. Le Locataire aura alors quarante-cinq (45) jours ouvrables pour communiquer au Bailleur, par écrit, sa volonté d'entrer en négociation, à défaut de quoi le Locataire sera réputé avoir renoncé à son Droit de première négociation. Suivant réception de l'avis décrit ci-avant par le Bailleur, si le Bailleur et le Locataire ne s'entendent pas sur une transaction dans un délai de priorité de quarante-cinq (45) jours ouvrables à compter de la notification par le Locataire au Bailleur de son intention de négocier, ou le Locataire ne communique pas au Bailleur son intérêt pour cette Cession à l'intérieur du délai de quarante-cinq (45) jours ouvrables indiqué ci-dessus, alors, dans ou l'autre des cas, le Locataire sera réputé avoir renoncé au Droit de première négociation et le Bailleur pourra négocier avec d'autres parties. À compter de la fin des délais susmentionnés, le Bailleur disposera alors d'un délai de douze (12) mois afin de procéder à ladite Cession en faveur d'un tiers, sans quoi le présent mécanisme de Droit de première négociation devra être recommencé.

## 25. Droit de préférence (premier refus)

Sujet à ce que le Bail le prévoie également, le Bailleur convient qu'il ne pourra vendre, céder ou transporter ses droits dans l'Immeuble à tout acheteur autre qu'à une société ou à une fiducie liée à lui, sans avoir donné au Locataire, dans les cinq (5) jours qui suivront la réception d'une offre d'un tiers qui désire acheter ou se faire céder ou transporter lesdits droits les Lieux Loués, un avis écrit recommandé précisant le prix et les principales conditions et modalités de ladite offre (l'« **Avis** »). Dans les quarante-cinq (45) jours ouvrables de la réception de l'Avis, le Locataire devra donner au Bailleur un avis écrit d'intention de se porter acquéreur des Lieux Loués, au prix et selon les conditions et modalités mentionnés dans l'Avis en y faisant les adaptations nécessaires (l'« **Avis d'intention** »), après quoi le Locataire sera réputé avoir renoncé à l'exercice des droits qui lui sont conférés au présent article.

Suivant l'Avis d'intention, les conditions de la vente visant les Lieux Loués seront les suivantes :

- 25.1. Préalablement à la vente des Lieux Loués, le Bailleur fera publier sur l'Immeuble dans lequel se trouvent les Lieux Loués la Déclaration de copropriété divise afin d'assujettir les Lieux Loués au régime de la copropriété divise. Les Lieux Loués pourront être composés d'une ou plusieurs parties privatives (fractions);
- 25.2. Le Bailleur devra remettre, à ses frais, au Locataire, dans les trente (30) jours de l'Avis d'intention, une copie conforme de la Déclaration de copropriété divise ainsi que le règlement de l'immeuble;
- 25.3. Tous les droits afférents dans les parties communes seront inclus dans la vente des Lieux Loués sans frais additionnels;
- 25.4. Dans les soixante (60) jours de l'Avis d'intention, un acte de vente visant les Lieux Loués, préparé par les conseillers juridiques du Locataire, sera signé par les parties, le prix d'achat devant être payé intégralement par chèque à l'ordre du notaire instrumentant pour être remis au Bailleur sur publication de l'acte de vente au registre foncier sans entrée adverse;
- 25.5. Le Locataire s'oblige et devra s'obliger dans l'acte de vente notarié visant les Lieux Loués à :
  - a) prendre les Lieux Loués dans l'état où ils se trouvent, déclarant les avoir vus et examinés à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner aux Lieux Loués est conforme aux lois et règlements en vigueur;
  - b) payer tous les impôts fonciers échus et à échoir relatifs aux Lieux Loués, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter de la signature de l'acte de vente notarié;

- c) payer, le cas échéant, le droit sur les mutations immobilières applicable relatif aux Lieux Loués;
  - d) payer les frais et honoraires de l'acte de vente, de la publicité au Registre foncier et des copies pour toutes les parties, ainsi que pour le créancier hypothécaire, s'il y a lieu.
- 25.6. Le Bailleur s'oblige et devra s'obliger dans l'acte de vente visant les Lieux Loués à fournir au Locataire, aux frais de ce dernier, le certificat de localisation existant sur l'Immeuble.
- 25.7. Il est bien entendu que, advenant le non-exercice par le Locataire de son droit de préférence, le Bailleur pourra, pourvu qu'il le fasse dans les cent quatre-vingts (180) jours qui suivront la date à laquelle l'Avis ci-dessus mentionné a été donné au Locataire, vendre, céder ou transporter ses droits dans l'Immeuble au tiers qui aura fait ladite offre et ce au prix et selon les conditions et modalités de ladite offre. Si la transaction n'a pas été complétée dans ledit délai de cent quatre-vingts (180) jours, le droit de préférence en faveur du Locataire reprendra effet.
- 25.8. Ce droit de préférence existera dans le cas de toutes et chacune des offres que l'un ou l'autre des acheteurs recevra pour la vente, la cession ou le transport de ses droits dans l'Immeuble à un tiers.

## **26. Délais de rigueur**

Les délais prévus dans la présente Offre sont de rigueur. Nonobstant ce qui précède, les parties pourront prolonger les délais prévus aux présentes.

**[LES SIGNATURES SE TROUVENT À LA PAGE SUIVANTE]**

**EN FOI DE QUOI**, le Locataire signe les présentes à Sainte-Agathe-des-Monts, ce 3<sup>e</sup> jour de novembre 2020.

## **VILLE DE SAINTE-AGATHE-DES-MONTS**

\_\_\_\_\_  
Par : Monsieur Denis Chalifoux, maire

\_\_\_\_\_  
Par : M<sup>e</sup> Stéphanie Allard, Directrice du Service juridique et greffière

### **ACCEPTATION DE L'OFFRE**

La présente Offre sera valide pour acceptation par le Bailleur jusqu'au 3 **novembre 2020, 17h00**, après quoi elle deviendra, à l'entière discrétion du Locataire, automatiquement nulle, non-avenue et sans effet.

La présente Offre liera les parties conformément et sous réserve des termes et conditions qui y sont contenus.

Acceptée et signée par le Bailleur à \_\_\_\_\_, ce 3<sup>e</sup> jour de novembre 2020.

**SHILLDEV INC.**

\_\_\_\_\_  
Par : Monsieur Stephen J. Shiller, président

**ANNEXE A**

**PLAN DE LA BÂTISSE INCLUANT LES LIEUX LOUÉS**

**POUR CONSULTATION**

## ANNEXE B

### TRAVAUX DU BAILLEUR

#### 1.0 Travaux du Bailleur préalables à la remise des Lieux Loués au Locataire

1.1. Le Bailleur convient d'effectuer et d'achever essentiellement, à ses frais, les travaux suivants avant la Date de Possession :

- i. La construction de la Bâtisse (bâtiment de base/base building) inclut tous les systèmes structurels, mécaniques et électriques, ainsi que les revêtements architecturaux, tel que prévu au contrat conclu entre le Bailleur et ses entrepreneurs. Le Bailleur doit construire un immeuble (autre que les améliorations apportées aux Lieux Loués) contenant les Lieux Loués, tel qu'indiqué sur le plan de la Bâtisse, joint à l'Annexe « A »;
- ii. Le Bailleur doit construire un terrain de stationnement sur l'Immeuble pour desservir la Bâtisse. Il devra le faire paver, tracer les lignes, aménager le paysage et l'éclairer de façon adéquate. Il devra aussi fournir un accès convenable ainsi qu'une issue de secours, tel que prévu par le Bailleur et son architecte;
- iii. Les murs extérieurs devront être conformes aux spécifications du Bailleur et aux exigences des codes et règlements en vigueur. Les murs extérieurs seront en blocs de béton, briques, precast; unipan; unifix; acrylique; stucco; bois; aluminium; vinyle; montants métalliques et isolation. Le design des murs extérieurs sera établi par le Bailleur à son entière discrétion. La surface intérieure des murs sera en placoplâtre avec joints tirés et sablés, prêts à recevoir la couche d'apprêt. Aucune peinture par le Bailleur;
- iv. Le Bailleur installera une porte d'entrée simple conforme au Code de construction pour les Lieux Loués;
- v. Aucun fini de plafond n'est inclus dans les Lieux Loués. Celui-ci demeurera sur la structure apparente non peinte. Les Lieux Loués auront un dégagement de 14' sous les poutrelles;
- vi. Les murs mitoyens seront construits de cloisons de placoplâtre sur montants métalliques (de la dalle à la structure métallique du toit) avec joints tirés et sablés, prêts à recevoir la couche d'apprêt. Ceux-ci auront une résistance au feu d'une (1) heure.
- vii. Il y aura une dalle de béton unie et lissée. Le Locataire sera responsable de la mise à niveau finale du sol avant de procéder à l'installation de toutes finitions de plancher. Tout renfort requis pour les équipements du Locataire, sera effectué par le Locataire à ses frais.
- viii. Le Bailleur doit fournir une source d'alimentation électrique triphasée de 100A, 4 fils, 347/600 (ou le voltage disponible sur le site de construction), incluant

panneau de 24 ct avec un sectionneur sans fusible dans la chambre électrique (si existante). Le Bailleur n'installera pas de transformateur. Le Locataire doit fournir tous les autres travaux électriques, incluant de façon non limitative, l'éclairage (incluant l'urgence), les prises, le câblage, la distribution et les transformateurs. Il est entendu que l'alimentation permanente étant installée par le fournisseur du courant, cette alimentation peut être disponible ou non pendant que le locataire s'aménage. Si l'unité de chauffage est raccordée temporairement, le Locataire doit transférer le courant sur son alimentation électrique à ses frais.

- ix. Chaque local comprend au minimum les items de plomberie suivants qui seront installés dans un emplacement désigné par le Bailleur et selon les exigences : une conduite d'eau froide de 1" avec une valve d'arrêt, une conduite sanitaire principale de 4", un plomb de toilette, un drain de plancher, un évier de 1 ½" excédant de 12" la dalle, un évier de 2" au niveau de la toiture. Toutes modifications sous-dalle seront effectuées par le Bailleur aux frais du Locataire. Le Locataire devra fournir au Bailleur une copie de leur plan sous-dalle, dans le délai convenu entre les parties après que le Bailleur ait fourni les plans au Locataire.
- x. Un système de CVC sur toit de 1 tonne/350 p.c. sera installé. Le Bailleur fournira un thermostat et 40' de câble en spirale près de l'alimentation, les frais d'installation finaux seront à la charge du Locataire. Tous les travaux de distribution par gaines et d'isolation de celles-ci doivent être effectués par le Locataire à ses frais. Près des brutes sanitaires, une ouverture au toit ou murale (4" dia.) sera fournie par le Bailleur. Celui-ci effectuera les découpures et/ou les trous dans le toit, qui sont requis selon les plans du Locataire, et ce, aux frais du Locataire.

Le Locataire doit déterminer si le système de CVC décrit au paragraphe précédent, fourni par le Bailleur est adéquat. Si des améliorations ou des augmentations de capacité du système de CVC sont requises à cause de l'équipement du Locataire, de la charge d'occupation, de l'éclairage ou des divisions, le Bailleur assurera ces améliorations aux frais du Locataire. Tous les accessoires spécialisés requis par le Locataire seront installés par l'entrepreneur du Bailleur aux frais du Locataire.

- xi. Le Bailleur doit fournir le système CVC de toit (chauffage au gaz / climatisation électrique). Si toute unité alimentée au gaz est reliée à une amenée de gaz installée par le Bailleur, ce dernier doit fournir le compteur nécessaire. Dans l'éventualité où le gaz n'est pas disponible, le système CVC sera alimenté par de l'électricité. Si le Locataire consomme du gaz additionnel, il doit changer le tuyau, les compteurs et les régulateurs.
- xii. Le Bailleur doit fournir un conduit vide pour la ligne de téléphone de 1" à partir de la chambre électrique jusqu'à un endroit déterminé par le Bailleur, incluant câble de tirage.

- xiii. Lorsque le Code de construction en vigueur exige l'installation d'un système d'extinction automatique, le Bailleur assure l'installation d'un système d'extinction automatique réparti sur un espace sans cloison (concept open space) intérieure et sans plafond en fonction d'une structure d'acier apparente, tel que prévu par le Bailleur. Le Locataire devra modifier le système d'extinction automatique pour l'aménager aux besoins des Lieux Loués, ces modifications seront effectuées par le Locataire et à ses frais, incluant l'ajout de composantes. Celui-ci doit fournir un certificat de conformité suivant ses travaux.
- xiv. Conformément aux dispositions ci-dessus, le Bailleur doit s'assurer que les services publics (gaz (si disponible), eau/égouts et conduits vides pour services téléphoniques de base) soient installés et branchés dans le bâtiment. Le point d'alimentation de ces services doit être accessible au Locataire pour que celui-ci puisse s'abonner à ces services à titre de particulier. Un (1) compteur d'eau est installé pour l'ensemble du bâtiment.
- xv. Le Bailleur doit nettoyer tous les débris résultant de ses travaux et doit laisser les Lieux Loués propres pour le Locataire.

POUR CONSULTATION



## ANNEXE C

### TRAVAUX DU LOCATAIRE

#### 1.0 Exigences préalables au commencement des Travaux du Locataire

- 1.1. Les parties conviendront du délai avant lequel le Locataire devra présenter, pour l'approbation du Bailleur, les dessins et spécifications requis en vertu de l'article 1.3 ci-après, en tenant compte de la date de livraison des Lieux Loués.
- 1.2. En tout temps pendant la Durée, si le Locataire entend exécuter des travaux dans les Lieux Loués, il devra préalablement présenter, pour l'approbation du Bailleur, les dessins et spécifications requis en vertu de l'article 1.3 ci-après. Le Locataire convient qu'il devra aussi se conformer à toutes les dispositions de la présente Annexe « C » et à toute autre disposition pertinente de l'Offre et du Bail.
- 1.3. Le Locataire ne peut commencer aucun travail dans les Lieux Loués avant d'avoir obtenu l'approbation écrite du Bailleur, laquelle ne pourra être obtenue qu'après la présentation par le Locataire de trois (3) ensembles complets de dessins et spécifications de travail préparées par des dessinateurs autorisés et/ou des architectes et/ou des ingénieurs qualifiés indiquant en détail toutes informations requises pour compléter les travaux en plus d'une version sur support informatique *Autocad*.
  - i. Lesdits dessins et spécifications de travail comprennent, sans restriction, un plan du plancher, un plan du plafond réfléché, les élévations des murs, l'élévation de la devanture des Lieux Loués, les coupes, les caractéristiques dans les détails incluant celles de toute installation spéciale qui affectent les installations du Bailleur, et les dessins et caractéristiques de(s) l'enseigne(s).
  - ii. Le Locataire devra aussi présenter des dessins complets des systèmes mécaniques et d'électricité préparés par des personnes adéquatement qualifiées dans le domaine et acceptables au Bailleur. Les dessins des systèmes mécaniques et d'électricité doivent inclure toutes les exigences à l'égard du sous-plancher, tous les raccordements et installations d'équipement spécial, l'alimentation en eau et les égouts, les systèmes de distribution du CVC, ainsi que les conduites et conduits des gicleurs, les schémas et les panneaux de contrôle électriques.
- 1.4. Après examen des dessins et spécifications de travail soumis par le Locataire, le Bailleur avise le Locataire soit de son approbation, soit de son refus desdits dessins et spécifications et peut indiquer tout changement spécifique qu'il exige. Le Locataire doit alors, dans les sept (7) jours suivant l'avis de refus, préparer et soumettre sans délai au Bailleur ou à l'architecte des dessins et spécifications de travail complets modifiés selon les exigences du Bailleur. Tout défaut du Locataire en vertu de la présente constitue un défaut en vertu de l'Offre et du Bail.

- 1.5. Avant de commencer tout travail dans les Lieux Loués, le Locataire remet au Bailleur un certificat d'assurance attestant que les assurances que le Locataire est tenu de contracter en vertu de l'Offre et du Bail ont bien été contractées.
- 1.6. Le Locataire emploie un entrepreneur général qui est responsable de toute la construction à l'intérieur des Lieux Loués, y compris, la sous-traitance et la coordination de tous les métiers. Tous les travaux aux Lieux Loués sont exécutés par des ouvriers ayant leurs certificats de compétence de la *Commission de la Construction du Québec*.
- 1.7. Avant d'effectuer tout travail dans les Lieux Loués, le Locataire fournit à la satisfaction du Bailleur une preuve à l'effet qu'il a obtenu à ses frais tous les consentements, permis et inspections nécessaires de toutes les autorités gouvernementales et autorités de régie compétentes. Le Locataire doit afficher les permis dont la loi exige l'affichage. Si le Locataire néglige d'obtenir tout consentement, permis, certificat ou inspection exigibles, le Bailleur peut, sans toutefois y être tenu, entreprendre les démarches requises afin d'obtenir lesdits consentements, permis, certificat, ou inspection, le tout aux frais du Locataire.

## **2.0 Exigences à l'égard de l'exécution des Travaux du Locataire**

- 2.1. Tous les travaux du Locataire sont effectués conformément aux lois, codes de construction, permis et approbations applicables de même qu'aux exigences des assureurs du Bailleur.
- 2.2. Le Locataire, après avoir satisfait à toutes les exigences de l'article 1.0 de la présente Annexe, mais pas avant, commence et exécute avec diligence les Travaux du Locataire selon les règles de l'art en employant des matériaux neufs, le tout à la satisfaction du Bailleur et conformément aux dessins et spécifications de travail que le Bailleur aura approuvés.
- 2.3. Dans l'exécution des Travaux du Locataire, ce dernier se soumet à toutes les dispositions de la présente Annexe, de l'Offre, du Bail et à ce que le Bailleur peut à l'occasion exiger. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, le Locataire est responsable pour lui-même et ses entrepreneurs : (i) du respect de toutes les règles de sécurité, (ii) de fournir une protection adéquate contre les incendies, y compris sans restriction, des extincteurs; (iii) de remettre et d'entreposer les matériaux et outils conformément aux directives du Bailleur; et (iv) à la demande du Bailleur, d'interrompre immédiatement tout travail qui, selon l'opinion raisonnable du Bailleur, pour des raisons de danger public, bruit ou autre, pourrait affecter le fonctionnement normal de la Bâtisse ou de toute partie de celle-ci.

## **3.0 Exigences après l'exécution des Travaux du Locataire**

- 3.1. Tous les travaux effectués en vertu de la présente Annexe « C » devront être approuvés par le Bailleur et dans l'éventualité d'un différend, l'opinion écrite de l'architecte du Bailleur lie le Bailleur et le Locataire à tous égards quant aux travaux, y compris l'état de parachèvement et la question d'établir si les travaux ont été complétés conformément à la présente Annexe et suivant les règles de l'art.

- 3.2.** Le Locataire devra fournir une lettre de l'ingénieur confirmant que les Travaux du Locataire ont été faits selon les plans soumis au Bailleur pour approbation ainsi que les plans tels que construits de tous les sous-entrepreneurs ayant participé à la construction des Lieux Loués.
- 3.3.** Le Locataire doit obtenir et remettre au Bailleur une copie de tout permis d'occupation et autre permis que toute autorité ayant juridiction, exige pour permettre au Locataire d'ouvrir les Lieux Loués au public à des fins commerciales.

#### **4.0 Description des Travaux du Locataire**

- 4.1.** Le Locataire doit, conformément à la présente Annexe « C », à ses frais, fournir tout l'équipement et exécuter tous les travaux requis afin de parachever les Lieux Loués et de les rendre convenables pour permettre au Locataire d'ouvrir les Lieux Loués au public à des fins commerciales.
- 4.2.** Sans aucunement limiter la généralité de l'article 4.1 de la présente Annexe, le Locataire convient spécifiquement de fournir les équipements et d'effectuer tous les travaux y relatifs suivants :
- i. La finition intérieure des Lieux Loués, incluant sans restriction :
    - a) la peinture et la décoration;
    - b) les cloisons;
    - c) la plomberie nécessaire pour installer une salle de toilette et une cuisinette;
    - d) les revêtements de planchers;
    - e) le plafond suspendu (doté d'un taux de résistance au feu si la loi ou le Bailleur l'exige) avec une possibilité d'accès;
    - f) les enceintes des colonnes (dotées d'un taux de résistance au feu conformément aux exigences de toute autorité ayant juridiction);
    - g) les accessoires et équipements de commerce;
    - h) les enceintes de vitrine;
    - i) les finitions spéciales des murs et du plafond;
    - j) l'insonorisation; et
    - k) les détecteurs de fumée et gaz, si requis.
  - ii. Le système d'électricité nécessaire à l'exploitation du commerce du Locataire incluant, sans restriction :
    - a) l'interrupteur principal;
    - b) les panneaux d'éclairage et de courant;
    - c) le câblage secondaire;
    - d) les sorties d'éclairage et les prises de courant;
    - e) tous les accessoires d'éclairage y compris, sans restriction, les lampes, les signaux de sortie, l'éclairage d'urgence, les lumières de nuit et les contacteurs; et
    - f) le système de sonnerie d'appel.

- iii. Le Locataire se relie à au système de CVC du Bailleur et fournit et installe toutes les conduites de distribution, les diffuseurs, les contrôles et appareils requis. Le Locataire fournit le système de ventilation sanitaire et installe tous les éventails, conduites, grilles et autres équipements nécessaires au raccordement du système de ventilation d'échappement sanitaire du Bailleur, le cas échéant. Le Locataire convient que le Bailleur pourra effectuer les travaux contenus au présent paragraphe sujet à ce que les coûts soient payables par le Locataire au Bailleur à titre de loyer additionnel conformément au Bail.
  - iv. Tous les accessoires et la plomberie internes, à l'exception de ceux que le Bailleur fournit, mais comprenant un réservoir à eau chaude et un raccordement pour l'eau chaude ainsi qu'un compteur d'eau si les autorités ayant juridiction ou le Bailleur l'exigent. Si le Locataire exerce un commerce devant, d'après la loi, comporter une salle de toilette publique dans les Lieux Loués, l'installation des toilettes, des lavabos et du système de plomberie afférent ainsi que toute la finition afférente est effectuée par le Locataire, à ses frais.
  - v. Toutes modifications au système de gicleurs fourni par le Bailleur, s'il y a lieu ou installation d'un système de gicleurs convenant aux améliorations locatives et installations du Locataire et se conformant à toutes exigences des autorités gouvernementales compétentes, du Bailleur ou de tout assureur du Bailleur ou du Locataire. Le Locataire convient que le Bailleur pourra effectuer les travaux contenus au présent paragraphe sujet à ce que les coûts soient payables par le Locataire au Bailleur à titre de loyer additionnel conformément au Bail.
  - vi. Tout équipement de lutte contre l'incendie ainsi que les matériaux et installations ignifuges qui peuvent être requis par le Bailleur, le Locataire ou tout assureur ou toute autorité gouvernementale compétente.
- 4.3. Le Locataire convient que toute exigence en vertu du présent article 4.0 de la présente Annexe en ce qui concerne l'équipement que le Locataire fournit, les travaux qu'il exécute et les améliorations qu'il complète est réputée comporter l'obligation d'enlever toute amélioration et équipements correspondants qui existent, à moins de directives contraires du Bailleur.

## 5.0 Service Temporaire

Les parties conviennent que si le compteur de contrôle était installé avant ou pendant la Période d'Aménagement, alors le Locataire paiera directement au fournisseur (Hydro-Québec) sa consommation d'électricité et/ou celle de ses contracteurs dès l'installation du compteur.