

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF
Le 21 octobre

COMPARAISSENT :

CARREFOUR BÉLAIR INC. corporation légalement constituée, suivant la partie 1A de la "Loi sur les compagnies" par certificat de constitution en date du 11 mai 1994, ayant son siège social au 180, rue Beaudry Nord, Joliette (Québec), J6E 6A6; représentée par ANDRÉ BÉLAIR, vice-président dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare.

ci-après nommée : « LE BAILLEUR »

CONSEIL DE LA CULTURE DE LANAUDIÈRE, corporation légalement constituée, suivant la partie 3 de la "Loi sur les compagnies" par certificat de constitution en date du 7 juin 1978, ayant son siège social au 165 rue Lajoie Sud, Joliette (Québec), J6E 5K9; représentée par JEAN-PIERRE CORNEAULT, président dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare.

ci-après nommée « LE LOCATAIRE »

LESQUELS CONVIENNENT COMME SUIIT :

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur loue, par les présentes, au locataire les lieux suivants, savoir;

LIEUX LOUÉS

Un local ayant une superficie d'environ MILLE SEPT CENTS (1 700) pieds carrés et situé à l'étage d'un édifice à construire aux adresses civiques actuelles 302 à 308 rue Beaudry Nord en la Ville de Joliette J6E 6A6.

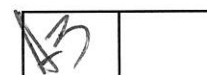
ÉTAT DES LIEUX LOUÉS

Le locataire déclare avoir examiné les plans des lieux loués et en être satisfait. Le locataire doit aviser le bailleur dans les trente (30) jours du commencement du terme des présentes, ou de la prise de possession des lieux loués, le délai étant calculé à compter de la réalisation du premier des deux événements, de tous les défauts et vices dans ou concernant les lieux loués, qui empêchent ou limitent leur utilisation, et à défaut d'un tel avis, il est présumé, à toutes fins, à la date de commencement du terme, que le locataire a accepté les lieux loués dans l'état où ils se trouvaient à ce moment-là; le bailleur n'a plus alors aucune obligation quant aux défauts et vices.

DESTINATION ET UTILISATION DES LIEUX LOUÉS

Les lieux loués seront occupés par le locataire ou tout sous-locataire ou cessionnaire seulement pour les fins ci-après, la présente disposition étant de rigueur savoir :

Organisation civique et amicale
Rédaction et communication



Le locataire s'engage à utiliser les lieux loués seulement pour les fins ci-dessus et en conformité avec tous les règlements, lois, ordonnances, ordres publics et bonnes moeurs et de façon non incompatibles avec le dessin et la structure de la bâtisse, et de façon à ne pas causer d'ennuis aux autres locataires.

PERMIS

Le locataire se charge d'obtenir et maintenir en vigueur en tout temps durant le terme tous les permis nécessaires pour l'utilisation et l'occupation des lieux loués, et la poursuite de ses activités.

TERME

Ce bail est consenti pour une durée de CINQ (5) ans, commençant à courir le ou vers le 1er juillet 2020 pour se terminer le 30 juin 2025 inclusivement.

LOYER

Le présent bail est consenti pour un loyer total de CENT QUARANTE HUIT MILLES DOLLARS CINC CENTS (148 500 \$) DOLLARS que le locataire s'engage à payer au bailleur en monnaie légale du Canada, par versements mensuels, égaux et consécutifs de :

An 1 et 2	2 400 \$ + TPS et TVQ = 2 759.40 \$
An 3	2 475 \$ + TPS et TVQ = 2 845.63 \$
An 4	2 525 \$ + TPS et TVQ = 2 903.12 \$
An 5	2 575 \$ + TPS et TVQ = 2 960.60 \$

Le loyer comprend les frais reliés aux taxes municipales et scolaires, la surtaxe sur les immeubles non résidentiels, les frais communs pour l'entretien et le déneigement du stationnement et des aires communes.

OPTION DE RENOUVELLEMENT

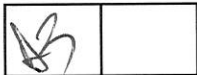
À la condition qu'il ne soit pas en défaut, le locataire pourra, à son option, renouveler le bail, pour cinq (5) années additionnelles aux mêmes clauses, charges et conditions, à l'exception du loyer mensuel qui sera établi comme suit :

An 6 et 7	2 625 \$ + TPS et TVQ = 3 018.09 \$
An 8	2 705 \$ + TPS et TVQ = 3 110.07 \$
An 9	2 760 \$ + TPS et TVQ = 3 173.31 \$
An 10	2 815 \$ + TPS et TVQ = 3 236.54 \$

Le locataire devra manifester au bailleur son intention de renouveler le bail au moyen d'un avis écrit adressé au bailleur au moins six (6) mois avant la date prévue de l'expiration du bail, soit avant le 1^{er} janvier 2025.

ENTRETIEN

Le locataire devra entretenir en bon ordre et dans un état constant de propreté les lieux loués et ceux qui les environnent et faire toutes les menues réparations d'entretien qui deviendront nécessaires pendant la durée du présent bail. D'autre part, le locataire reconnaît qu'il doit subir toutes les réparations que le bailleur décide de faire, sans pour cela pouvoir prétendre à aucune indemnité pourvu que le locataire puisse continuer les opérations normales de ses activités



pendant les réparations, et que le locataire ait été avisé par le bailleur au moins trente (30) jours avant la date prévue pour le commencement des réparations sauf pour les réparations urgentes et hors de contrôle du bailleur.

MODIFICATIONS

Le locataire aura le droit en tout temps et de temps à autre, de peindre et décorer à ses frais l'intérieur des lieux loués. Il pourra également faire à ses frais des changements raisonnables aux lieux pourvu qu'il ait obtenu au préalable l'approbation du bailleur et que ces changements n'affaiblissent ou ne détériorent la structure ni ne diminuent la valeur de la bâtisse. Tout changement ainsi fait sera, à l'expiration du présent bail, enlevé par le locataire à ses frais et les lieux loués seront remis dans l'état où ils se trouvaient au début du bail, à l'exception de l'usure normale, à moins que le bailleur préfère que tout ou partie des changements demeurent, sans indemnité envers le locataire.

ENSEIGNES

Le locataire pourra construire une enseigne à l'endroit choisi par les parties mais n'apposera, ne construira, ne permettra l'installation d'aucune autre enseigne sur les lieux ou sur la bâtisse sans avoir obtenu au préalable l'approbation du bailleur, laquelle approbation ne pourra être refusée sans motif raisonnable. Cette enseigne devra être conforme en tous points aux règlements municipaux.

BRIS DE VITRINES

Le locataire sera responsable pour tous dommages pouvant survenir aux vitrines dans les lieux loués et devra les remplacer à ses frais, à moins que les dommages soient causés par le bailleur ou un de ses représentants.

STATIONNEMENT

Le locataire laissera le terrain de stationnement libre de toutes obstructions et utilisera les endroits désignés par le bailleur pour le stationnement des véhicules du locataire et de ses employés. Quant à sa clientèle, elle aura accès à tout le stationnement disponible durant les heures d'ouverture.

Le bailleur devra y faire à ses frais le nettoyage et l'enlèvement de la neige sur le terrain de stationnement durant les heures d'ouverture.

DROIT D'ENTRÉE

Le bailleur ou ses préposés auront le droit de pénétrer dans les lieux loués pour en constater l'état ou pour vérifier les systèmes de chauffage et de climatisation ou pour toutes urgences. Le locataire devra permettre la visite des lieux loués à des heures raisonnables durant les trois (3) mois qui précéderont la fin du présent bail par ceux qui désirent les louer et, en tout temps, par ceux qui désirent acquérir l'immeuble dans lequel se trouvent les lieux loués. Le locataire ne modifiera aucune serrure des portes sans obtenir, au préalable, le consentement écrit du bailleur qui peut exiger, comme condition, que le locataire lui fournisse les clés de toutes nouvelles serrures.

REMISE DES LIEUX LOUÉS

À l'expiration du bail, le locataire enlèvera des lieux loués tous ses effets mobiliers et équipements et remettra la possession vacante des lieux loués au bailleur dans un aussi bon état qu'ils étaient au début du bail, à l'exception de l'usure normale.

RESPONSABILITÉ

Sauf exception prévue aux présentes, durant le présent bail, le locataire sera seul responsable de la condition, de l'entretien et de l'utilisation des lieux loués; le bailleur n'aura aucune responsabilité à cet égard, sauf celle résultant de son défaut ou du défaut de ceux pour lesquelles le bailleur est responsable en droit. Le locataire tiendra le bailleur indemne de toute réclamation pour dommages, vol, perte ou destruction des biens pouvant survenir sur et aux lieux loués résultant de quelque cause que ce soit, ainsi que de tous dommages, troubles et nuisances que les voisins ou autres locataires ou occupants de l'immeuble pourraient causer au locataire, sauf s'il y a eu négligence de sa part ou de la part d'un de ses représentants ou employés.

OBSERVATION DE LA LOI

Le locataire devra se conformer à toutes les lois, règles, arrêtés, décrets et règlement de toutes autorités légales ayant juridiction sur les lieux loués actuellement en vigueur ou qui le deviendront pendant la durée du présent bail tant pour la conservation de la santé publique que pour d'autres fins.

CESSATION OU SOUS-LOCATION

Cession par le bailleur :

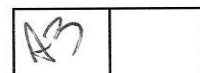
Au cas où le bailleur vend ou loue l'édifice ou une de ses parties dont font partie les lieux loués ou cède le présent bail ou l'un quelconque de ses intérêts dans ce dernier, le bailleur est, sans aucun accord écrit, libéré et relevé de toute responsabilité découlant de ses engagements et obligations en vertu des présentes dans la mesure où ce locataire ou ce cessionnaire, a assumé les engagements et obligations du bailleur en vertu des présentes.

Cession par le locataire:

Le locataire pourra céder son droit au présent bail sans le consentement du bailleur à la condition que le cessionnaire s'engage personnellement assumer toutes et chacune des obligations du locataire aux présentes et, dans le cas où le cessionnaire serait une personne morale dont les actions ne sont pas cotées en bourse, à la condition que les principaux actionnaires de ce cessionnaire se soient portés cautions conjointes et solidaires du cessionnaire. Telle cession n'aura pas pour effet de libérer le locataire.

Le locataire pourra également sous-louer en tout ou en partie, les lieux loués sans le consentement du bailleur en autant que le/ou les sous-locataires occupent les lieux loués pour les fins mentionnées ci-avant sous le titre "DESTINATION ET UTILISATION DES LIEUX LOUÉS" cette disposition étant de rigueur.

TAXES



Le locataire s'engage à acquitter la taxe sur les produits et services TPS, et la taxe de vente du Québec TVQ.

CHAUFFAGE, ÉLECTRICITÉ ET EAU CHAUDE

Les coûts énergétiques d'électricité pour le chauffage, l'éclairage et la climatisation seront à la charge du locataire.

ASSURANCES

Le locataire devra prendre et maintenir en vigueur pendant la durée du présent bail une assurance couvrant sa responsabilité générale ainsi que tous risques relatifs à l'exploitation de son bureau d'affaires et à l'utilisation des lieux loués à l'entière satisfaction du bailleur. Il prendra également une assurance-incendie, et pour leur pleine valeur assurable ou selon les us et coutumes pour le genre d'entreprise exploité par le locataire, sur toute la marchandise et tous les biens qui se trouvent dans les lieux présentement loués. Enfin, il prendra et maintiendra en vigueur une assurance contre les bris de portes, vitres, vitrines et glaces.

Le locataire s'engage à acquitter à leur échéance les primes de ces assurances. À défaut par lui de prendre de telles assurances ou d'en acquitter les primes, le bailleur pourra agir à sa place et se faire rembourser à demande par le locataire le montant ainsi payé. Enfin, le locataire devra supporter toutes surprimes d'assurance imposées au bailleur à raison de l'usage des lieux loués et de ce qui pourra y être conservé.

Le locataire doit remettre la police d'assurance au bailleur et il doit fournir à ce dernier, au moins quinze (15) jours avant l'échéance de la police, la preuve de son renouvellement.

INCENDIE ET DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Si les lieux loués étaient détruits ou endommagés par le feu ou autres cas fortuits, le locataire devra en avvertir le bailleur aussitôt que possible.

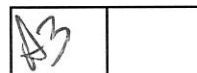
Si les lieux loués ne peuvent être utilisés par le locataire aux fins pour lesquelles ils ont été loués, le bailleur devra informer, dans les quarante-cinq (45) jours de la réception de l'avis donné par le locataire de la destruction des lieux, qu'il procède à la reconstruction ou à la réparation des lieux ou qu'il met fin au bail à compter de la date de la réception de l'avis.

Dans le cas où le bailleur procède à la reconstruction ou à la réparation des lieux, le bailleur devra compléter les travaux dans les cent vingt (120) jours de la réception de l'avis du locataire sauf si un retard est dû à des événements hors de son contrôle. Le locataire aura alors droit à une réduction de loyer proportionnelle à la diminution de sa jouissance des lieux loués, durant tout le temps où cette diminution de jouissance durera.

DÉFAUT

Chacun des événements suivants sera considéré un événement de « défaut », savoir :

a) si les lieux restent inoccupés ou vacants pendant plus de trente (30) jours alors qu'ils peuvent être utilisés par le locataire, ou si les lieux sont utilisés



par une personne autre que le locataire sans qu'il y ait eu cession ou sous-location conformément aux présentes;

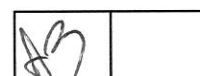
- b) si le locataire ne paye pas à la date d'échéance, tous versements de loyer ainsi que tout autre montant dû au bailleur en vertu de l'une quelconque des clauses du présent bail,
- c) si le locataire fait faillite, devient insolvable, ou fait une cession de ses biens pour le bénéfice de ses créanciers, ou s'il se prévaut ou tente de prévaloir des dispositions de toutes lois relatives à l'insolvabilité ou à la faillite, ou s'il fait une proposition concordataire;
- d) si un séquestre ou un syndic est nommé pour administrer tout ou une partie de ses biens;
- e) si une saisie-exécution ou une saisie-arrêt est pratiquée contre des biens, équipements ou accessoires du locataire.
- f) le défaut par le locataire de remplir une obligation qui lui est imposée par ce bail.
- g) s'il y a une caution aux présentes et que cette dernière cesse d'avoir effet pour quelque raison que ce soit à moins que le locataire fournisse au bailleur une nouvelle caution en tous points égale ou supérieure.

L'avènement d'un événement de « défaut » ci-dessus mentionné aux sous-paragraphes a), c) d) ou du présent article, ou le défaut par le locataire de remédier à un des événements de défaut ci-dessus mentionnés au sous-paragraphes b) du présent article, dans les trois (3) jours de l'avis à cet effet au locataire ou le défaut par le locataire de paragraphes f) et g) du présent article dans les trente (30) jours de l'avis à cet effet au locataire, constituera un défaut en vertu du présent bail. Nonobstant l'avis de trente (30) jours ci-dessus prévu, si le locataire est en défaut et que le bailleur est dans l'obligation de lui faire parvenir un tel avis de trente (30) jours, le bailleur pourra donner un avis de cinq (5) jours seulement si le même défaut se répète plus d'une fois au cours de la même année.

Au cas où il y aurait défaut, tel que ci-dessus défini, ce bail et tous les droits du locataire seront, à la discrétion du bailleur ce dernier se réservant tous ses autres recours, résiliés et alors le loyer du mois en cours ainsi que le loyer pour une période additionnelle de douze (12) mois, deviendront immédiatement dû exigibles, et le bailleur aura le droit ;

- i) d'entrer dans les lieux loués et d'en prendre possession soit par la force ou autrement sans être responsable des dommages ainsi causés, et le bailleur pourra prendre possession de toute propriété mobilière laissée dans les lieux loués par le locataire, et la retenir comme pénalité;
- ii) de relouer les lieux loués sous les termes et conditions et au loyer qu'il jugera à propos avec la réserve par le bailleur de tous droits et recours pour loyer accru, différence de loyer, pertes, dommages, frais et déboursements encourus ou faits par le bailleur sans mise en demeure ou procédure légale.

Le bailleur aura le droit de remplir pour le compte du locataire toutes obligations assumées par le locataire en vertu du bail, et l'argent ainsi dépensé par le bailleur sera ajouté au loyer dû en vertu des présentes et sera payable par le locataire avec le prochain versement de loyer dû, à défaut de quoi, ce montant constituera un défaut de paiement de loyer.



CLAUSE SPÉCIALE

Si une action ou toute autre procédure devait être intentée pour le recouvrement de loyer ou de tout autre montant dû en vertu des quelques dispositions ou à cause d'une violation de la part du locataire, par action ou omission de toute convention contenue dans les présentes pourvu que telle violation soit établie, le locataire paiera au bailleur toutes les dépenses alors encourues, y compris les frais et honoraires d'avocat tels qu'établis par le tarif d'honoraires du barreau québécois en vigueur.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile comme suit; Le locataire en les lieux loués et le bailleur à l'adresse indiquée à la comparution. Chacune des parties pourra changer son domicile ci-dessus à un autre situé au Québec par un avis écrit signifié à l'autre partie. Advenant l'impossibilité de signification au domicile ci-dessus prévu, les parties font élection de domicile au bureau du protonotaire de la Cour supérieure pour le district de Joliette.

PAIEMENT

Tout paiement stipulé aux présentes se fera au domicile élu du bailleur.

INTÉRÊTS

Tout arrérage de loyer et autres montants payables par le locataire au bailleur portera intérêt au taux de QUINZE POUR CENT (15%) l'an à compter de la date d'échéance jusqu'à la date du paiement.

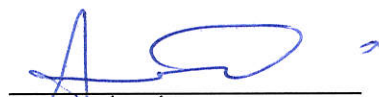
AVIS

Tout avis donné par les parties l'une à l'autre en vertu des présentes sera considéré comme ayant été validement donné s'il est signifié par huissier ou livré personnellement contre un accusé de réception de la personne qui l'a reçu.

ET LECTURE FAITE, les parties signent.

CARREFOUR BÉLAIR INC

Par :



ANDRÉ BÉLAIR
Vice-Président

CONSEIL DE LA CULTURE DE
LANAUDIERE

Par :

JEAN-PIERRE CORNEAU
Président