

OFFRE DE LOCATION

Date : Montréal, le 5 Juillet 2016.

À : 9252-8611 Québec Inc, 300-133 rue de la Commune Ouest, Montréal QC H2Y 2C7 (le « Bailleur »);

1. Nous soussignés, 9341-4274 Québec Inc. (le « Locataire ») offrons de louer au Bailleur, les Lieux situés au 1136 Mont-Royal Est en la ville de Montréal, province de Québec, (les « Lieux ») dans l'immeuble portant l'adresse municipale 1136-1140 Mont-Royal Est, à Montréal (l' « Immeuble ») construit sur une parcelle de terrain (le « Terrain »), l'Immeuble et le Terrain peuvent être collectivement ci-après nommés la « Propriété », le tout selon les termes aux conditions ci-après décrites (l'« Offre de location »);
 2. Usage : Les Lieux Loués seront utilisés uniquement pour magasin de chaussures et pour aucune autre fin.
 3. Durée : Cinq (5) ans, débutant le 1^{er} Aout 2016 et se terminant le 31 Juillet 2021
 4. Loyer :
- A. Le Locataire convient et s'engage à payer au Bailleur, le Loyer de Base NET NET NET suivant :

	Pour la période	Loyer Annuel de Base	Loyer Mensuel de Base
1.	Du 1 ^{er} Aout 2016 au 31 Juillet 2017	54,000.00 \$	4,500.00 \$
2.	Du 1 ^{er} Aout 2017 au 31 Juillet 2018	55,200.00 \$	4,600.00 \$
3.	Du 1 ^{er} Aout 2018 au 31 Juillet 2019	56,400.00 \$	4,700.00 \$
4.	Du 1 ^{er} Aout 2019 au 31 Juillet 2020	57,600.00 \$	4,800.00 \$
5.	Du 1 ^{er} Aout 2020 au 31 Juillet 2021	58,800.00 \$	4,900.00 \$

B. Le Locataire convient et s'engage à payer au Bailleur, le Loyer additionnel suivant :

- a) Chaque année pendant la Durée, un Loyer Additionnel pour la part proportionnelle du Locataire, étant de quatre-vingt-dix pourcent (90%), de tous les coûts relatifs à la Propriété quels qu'ils soient, y compris, notamment, pour l'exploitation, les services publics, les opérations, la gestion, les réparations, les remplacements, l'entretien, les primes d'assurances de l'Immeuble et pour toutes autres dépenses de quelque nature que ce soit ainsi que toutes les taxes, présentes et futures, générales et spéciales, y compris, les taxes foncières et les taxes municipales et scolaires imposées à l'encontre de la Propriété, des équipements et aménagements de la Propriété et du Bailleur, plus le paiement en totalité, une part proportionnelle de cent pourcent (100%) de la surtaxe sur les immeubles non résidentiels, de la taxe d'affaires et des taxes d'eau et d'égouts imposées à l'encontre de la Propriété et du Bailleur ainsi que des frais d'administration de 15% sur toutes sommes payable à titre de Loyer additionnel par le Locataire au Bailleur.

Le Loyer de Base et le Loyer additionnel (collectivement : le « Loyer ») sont payables par le Locataire au Bailleur, en monnaie légale du Canada, sans déduction, diminution ou compensation, à raison de versements mensuels, consécutifs et égaux, chacun plus la TPS et la TVQ, plus toutes autres taxes applicables, chacun en avance le premier jour de chaque mois pendant la Durée des présentes.

5. Services publics et taxes du Locataire: Les frais d'électricité, de gaz, de chauffage et tous autres services publics sont payables par le Locataire à la première éventualité, soit à l'occupation des Lieux Loués ou la date de commencement de la Durée ainsi que toutes les taxes imposées directement contre le Locataire.

6. Entretien et réparations : Le Locataire effectuera, à ses frais, l'entretien, les réparations et remplacements des Lieux Loués, incluant sans limitation, à tous les aménagements, équipements et services, tant à l'intérieur et à l'extérieur, mis à la disposition du Locataire, y compris aux appareils de chauffage, de ventilation et de climatisation (« CVC »), aux vitrines, aux fenêtres et à toutes autres améliorations des Lieux Loués.

7. Permis : Le Locataire est responsable d'obtenir, à ses frais, tous permis et licences nécessaires de toutes autorités gouvernementales pour l'exploitation de son entreprise dans les Lieux Loués. Au cas où le Locataire manquerait d'obtenir et de conserver tout permis ou licence requis, le Locataire demeure tenu à l'exécution de ses obligations en vertu de l'Offre de location et du Bail.

Le Locataire accepte et reconnaît qu'en cas de défaut du Locataire en vertu de l'Offre de location, y compris mais sans limitation à la résiliation de l'Offre de location ou dans le cas où le Locataire cesse d'exploiter son entreprise dans les Lieux, que l'achalandage de l'entreprise que le Locataire exploite dans les Lieux ainsi que tous les droits du Locataire dans les licences et permis d'alcool, le cas échéant, selon le cas, et le permis d'occupation des Lieux doivent être transférés et vendus sans délai au Bailleur pour la somme de mille dollar (1000.00 \$), sous réserve de se conformer à toutes les exigences des agences gouvernementales pertinentes, y compris à, tous les permis nécessaires de la Régie des alcools, des courses et des jeux. Le Locataire accepte de prendre toutes les mesures et à signer tous les documents nécessaires pour donner effet à ce qui précède.

Paraphes		
Bailleur	Locataire	Caution

8. Travaux : Le Locataire loue les Lieux Loués sur une base « tels quels; tel que vus ». Le Locataire doit, à ses frais, faire tous les travaux nécessaires à l'exploitation de son entreprise dans les Lieux Loués après avoir obtenu le consentement préalable et écrit du Bailleur.

Le Locataire devra, à l'expiration de la Durée, remettre les Lieux Loués au Bailleur comprenant tous travaux, améliorations ou modifications érigés qui en tout temps pendant la Durée ont été effectués, en bon état et condition, sans indemnité. Le Bailleur pourra exiger que la totalité ou une partie des travaux, améliorations ou modifications soient enlevés des Lieux Loués, sans indemnité au Locataire, et dans ce cas, cela devra être fait aux frais du Locataire et le Locataire devra réparer tout dommage causé par tels enlèvements.

9. Enseigne : Le Locataire aura droit à l'affichage de son entreprise, mais l'enseigne devra respecter les normes de la ville et être préalablement approuvée par écrit par le Bailleur.

10. Prépaiement du Loyer : Le Locataire doit remettre au Bailleur, à la signature de cette Offre de location, la somme équivalente à un mois de loyer brute, à titre de prépaiement du Loyer du 3^e mois du Terme, et le Bailleur devra appliquer ce montant plus TPS et TVQ lors du paiement du Loyer du mois de Octobre 2016.

11. Sous-location et cession : Le Locataire pourra sous-louer les Lieux Loués ou céder la présente Offre de location ou le Bail après avoir obtenu le consentement écrit du Bailleur. Nonobstant toute sous-location des Lieux Loués ou cession de l'Offre de location, le Locataire demeurera solidairement responsable des obligations contenues aux présentes avec tel sous-locataire ou cessionnaire. Le changement de contrôle effectif du Locataire doit être considéré comme une cession du bail.

12. Assurances du locataire : Le Locataire devra, à ses propres frais, souscrire et maintenir en vigueur, en tout temps pendant la Durée, une assurance-responsabilité civile protégeant le Locataire et le Bailleur contre toutes les réclamations pour blessures corporelles, décès, ou pour dommages matériels pouvant survenir de quelque manière que ce soit sur ou aux alentours des Lieux Loués et de la Propriété et sur, dans ou aux alentours des rues ou passages y adjacents pour une somme qui ne devra pas être inférieure à cinq million dollars (5 000 000,00 \$) par événement ou réclamation.

13. Hypothèque mobilière : Le Locataire consent au Bailleur une hypothèque mobilière sans dépossession pour la somme de 200,000.00 \$ grevant l'universalité de tous les biens, droits, titres, intérêts et meubles corporels du Locataire, présents et à venir, situés dans les Lieux Loués.

14. Bail : Le Locataire s'engage à signer le bail type standard du Bailleur (le « Bail »), dans les quinze (15) jours de sa réception, lequel Bail consiste en un bail net net net où le Locataire assumera tous les frais de quelque nature qu'ils soient, taxes et droits se rapportant aux Lieux Loués et où tous les montants et toutes les obligations qui ne sont pas expressément prévus aux présentes comme devant être payés ou exécutés par le Bailleur devront être payés ou exécutés par le Locataire à ses propres frais. Ce Bail contiendra tous les termes et conditions de la présente Offre de location ainsi que toutes les clauses usuelles contenues dans les baux commerciaux. Nonobstant ce qui précède, à compter de l'acceptation de l'Offre de location par toutes les parties et jusqu'à ce que le Bail soit signé par toutes les parties, la présente Offre de location constitue un contrat liant juridiquement les parties. Le Locataire n'aura pas accès au Lieux Loués avant la signature du Bail par toutes les parties.

L'Offre de location et le Bail à intervenir sont régis et seront interprétés par les lois de la province de Québec. Cette Offre de location liera les parties, leurs héritiers, représentants légaux successeurs et ayants droit.

15. Acceptation : Cette Offre de location est valide pour acceptation et est irrévocable jusqu'à 17 h 00 le 5 Juillet 2016, date à laquelle elle deviendra nulle et non avenue si elle n'est pas acceptée, à moins que ce délai ne soit prorogé par entente écrite entre les parties.

16. Conditions spéciales :

- a) Loyer Brute Gratuit: Le Locataire aura deux (2) mois de Loyer Brute Gratuit suivant la Date de Commencement, et le Locataire devra payer les frais d'utilité pendant cette période;
- b) Recherche de crédit: Lors de la signature de la présente Offre de location, le Locataire devra fournir l'approbation de crédit rempli et signé pour la société au Bailleur, et le Bailleur disposera de 10 jours ouvrables suivant la réception de l'Offre de Location signée et l'approbation de crédit pour faire la recherche de crédit sur la société. Le Bailleur devra envoyer une autorisation écrite au Locataire pour confirmer l'acceptation ou le refus de la recherche de crédit. Si la recherche de crédit n'est pas acceptées par le Bailleur, la présente Offre de location deviendra nulle et non avenue et sans effet.
- c) Option de prolongation: A condition que le Locataire ne soit pas en défaut de ses obligations, le Bailleur accorde au Locataire UNE (1) possibilités de prolonger la Durée initiale pour une période de cinq (5) ans à compter du 1^{er} Août 2021, et se terminant le 31 Juillet 2026, avec les mêmes termes et conditions, sauf qu'il n'y aura pas d'allocation par le Bailleur, et les Lieux seront loués dans sa condition et état «tel quel» au début de la prolongation de la Durée, et il n'y aura pas de loyer gratuit, et il n'y aura pas de contribution de quelque nature que ce soit du Bailleur au Locataire, et aucune autre Option de prolongation de la Durée.

Paraphes		
Bailleur	Locataire	Caution Solidaire

Loyer Annuel de Base NET NET NET de l'Option de prolongation :

Pour la période	Loyer Annuel de Base	Loyer Mensuel de Base
Du 1 ^{er} Aout 2021 au 31 Juillet 2022	66,000.00 \$	5,500.00 \$
Du 1 ^{er} Aout 2022 au 31 Juillet 2023	67,980.00 \$	5,665.00 \$
Du 1 ^{er} Aout 2023 au 31 Juillet 2024	70,019.40 \$	5,834.95 \$
Du 1 ^{er} Aout 2024 au 31 Juillet 2025	72,119.98 \$	6,010.00 \$
Du 1 ^{er} Aout 2025 au 31 Juillet 2026	74,283.58 \$	6,190.30 \$

Le Locataire devra aviser le Bailleur de son intention de prolonger d'un avis écrit au Bailleur neuf (9) mois avant l'expiration de la Durée initiale (l'«Avis du Locataire»), faute de quoi l'Option de prolongation sera nulle et non avenue.

Dans cette Offre de location, le mot «Durée» signifie à la fois la Durée initiale et toutes les périodes de prolongation, chaque fois que le contexte le permet.

La présente Offre de location est signée et acceptée, à Montréal, le _____ jour du mois _____ 2016.

Le Locataire :

Par : 9341-4274 Québec Inc.
(Stephanie Assouline)

La présente Offre de location est signée et acceptée, à Montréal, le _____ jour du mois _____ 2016.

Le Bailleur :

Par : Danny Lavy

R:\16 9252-8611 Quebec Inc (Danny's Buildings)\#304 1136-1140 Mont-Royal E\LEASES\Prospect

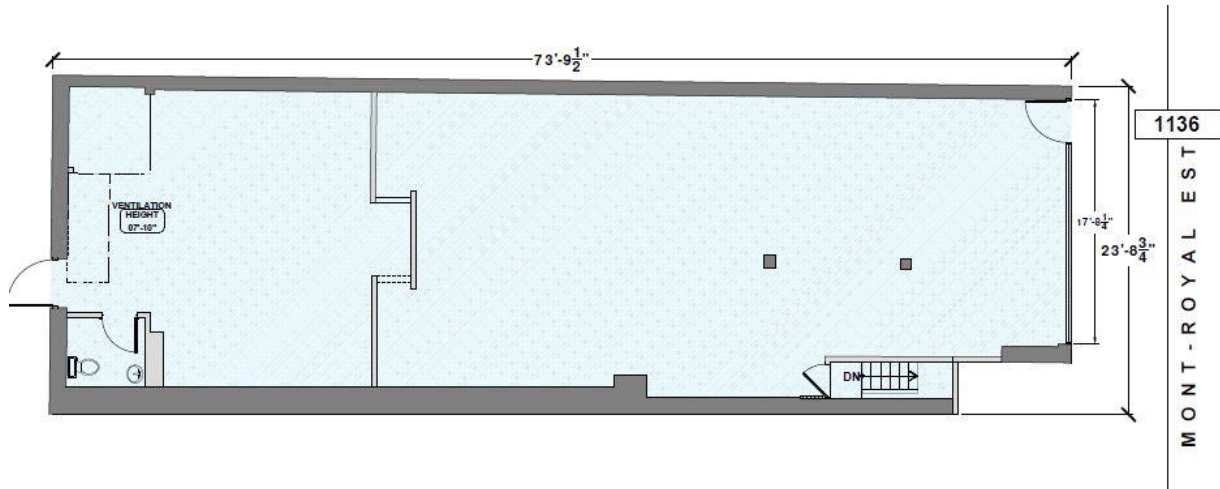
Paraphes		
Bailleur	Locataire	Caution Solidaire

ANNEXE « B »
TRAVAUX DU BAILLEUR AUX LIEUX

1. Le Locataire déclare qu'il a examiné et visité les Lieux et qu'il les accepte dans leur présente condition sur une base « telle quelle ».
2. Le Locataire reconnaît que le Bailleur n'a aucun travail à exécuter dans les Lieux.

Paraphes		
Bailleur	Locataire	Caution Solidaire

ANNEXE « A » PLAN



Paraphes		
Bailleur	Locataire	Caution Solidaire