

## BAIL

**ENTRE :** **MUNICIPALITE DE NOTRE-DAME-DE-MONTAUBAN**, personne morale de droit public régie par les dispositions du *Code municipal du Québec*, ayant son siège situé au 555, avenue des Loisirs, Notre-Dame-de-Montauban (Québec) G0X 1W0, agissant ici et représentée par M. Serge Deraspe et Mme Pascale Bonin, dûment autorisés à cet effet en vertu d'une résolution du conseil municipal dont une copie certifiée conforme est jointe aux présentes à l'Annexe « A »;

(ci-après désignée la « MUNICIPALITÉ »)

**ET :** **SECOVA METALS CORP.**, personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant son siège situé au 488-1090 West Georgia Street, Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 3V7, agissant ici et représentée par M. Bradley Kitchen, président directeur-général, dûment autorisé à cet effet, tel qu'il le déclare;

(ci-après désignée « SECOVA »)

**ATTENDU QUE** la Municipalité est propriétaire du lot rénové portant le numéro 5 723 629 dans la circonscription foncière de Portneuf, anciennement connu comme étant les lots 144 et 145 du cadastre de Montauban (ci-après désigné les « Lieux Loués »);

**ATTENDU QUE** Secova désire louer de la Municipalité les Lieux Loués suivant les modalités énoncées ci-après;

**EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :**

### ARTICLE 1 DESCRIPTION DES LIEUX

La Municipalité, en considération des loyers et engagements ci-contenus à être payés et remplis par Secova, loue par les présentes à Secova et Secova loue, et accepte de la Municipalité, les Lieux Loués.

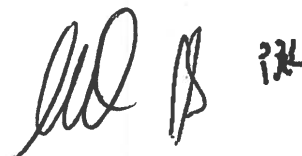
Secova a examiné et est au courant de la condition des Lieux Loués, à la date des présentes, et déclare qu'ils sont en bon état, en être entièrement satisfait et qu'aucune représentation n'a été faite quant à la condition des Lieux Loués par la Municipalité, avant ou lors de l'exécution du présent Bail.

### ARTICLE 2 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Il est de l'intention des parties aux présentes que le présent contrat de location soit un Bail absolument net à la Municipalité, de sorte que tout montant à payer et toute obligation à remplir dont la Municipalité n'est pas expressément responsable par les présentes seront réputés être une obligation de Secova qui devra s'en acquitter à ses propres frais. Toutes les améliorations dans et aux lieux loués seront la responsabilité de Secova et seront exécutées à ses entiers frais et dépens, avec l'approbation préalable de la Municipalité, agissant raisonnablement.

### ARTICLE 3 TERME DU BAIL

Le Bail entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2021 et se terminera le 31 août 2026 (ci-après désigné le « Terme » ou la « Durée ») à moins qu'il n'y soit commencé ou mis fin par anticipation en vertu des

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature and the initials 'PB' and 'JL'.

dispositions du présent Bail.

Nonobstant toute loi actuelle ou future à l'effet contraire, y compris, sans restriction, l'article 1879 du *Code Civil du Québec*, ni le présent Bail ni le Terme y consenti ne sera sujet à reconduction tacite. Si Secova demeure en possession des Lieux Loués après la date d'expiration du Terme sans le consentement écrit exprès de la Municipalité, Secova sera réputée occuper les Lieux Loués à titre de locataire au mois, en contrepartie d'un loyer mensuel égal à celui payable au cours de la dernière période de douze (12) mois du Terme, majoré de dix pour cent (10 %), payable d'avance par mensualités, aux mêmes autres conditions que celles du présent Bail, le tout sous toutes réserves de tous les autres droits et recours de la Municipalité en raison du défaut de Secova de remettre les Lieux Loués.

Advenant que Secova souhaite renouveler le présent Bail à l'expiration du Terme, Secova et la Municipalité devront convenir ensemble des modalités de renouvellement au moins six (6) mois avant l'expiration du Terme, à défaut de quoi le Bail prendra automatiquement fin à l'arrivée du Terme.

#### ARTICLE 4 UTILISATION DES LIEUX LOUÉS

Les Lieux Loués seront utilisés, occupés de façon continue et sans interruption à compter du 1 Septembre 2021 et par la suite selon le Terme du Bail par Secova uniquement pour les fins de la valorisation de résidus miniers (« l'Usage Autorisé »). Toute modification de l'Usage Autorisé sera sujette à l'autorisation de la Municipalité.

Secova doit s'assurer que cette utilisation est autorisée aux termes de l'ensemble des lois du Québec et du Canada et de la réglementation gouvernementale applicable et autres lois et réglementation en matière de zonage, la Municipalité, nonobstant toute disposition à l'effet contraire, ne faisant aucune garantie relativement à la conformité aux lois.

#### ARTICLE 5 LOYER

À compter de la date de signature du présent Bail, le loyer de base mensuel (le « Loyer ») sera de cinq cents dollars ( 500\$), plus les taxes applicables.


Cependant, à compter de la date où Secova débutera ses opérations de valorisation des résidus sur le territoire de la Municipalité (la « Date de début des opérations »), le Loyer sera augmenté à deux mille cinq cents dollars (2 500,00 \$), plus les taxes applicables (TPS et TVQ). Le Loyer sera indexé annuellement, à la date d'anniversaire de la signature du Bail, selon le plus élevé de 2 % ou de l'indice des prix à la consommation pour la Province de Québec (IPC).

Nonobstant ce qui précède, le Loyer sera réduit de la façon détaillée ci-après si Secova démontre, à l'entière satisfaction de la Municipalité et avec toutes les pièces justificatives pertinentes, qu'elle emploie, à temps plein, des résidents de la Municipalité ayant leur résidence permanente à titre de propriétaire sur le territoire de la Municipalité ou locataire depuis plus de dix-huit (18) mois :

0 aucun emploi permanent	: 2,500 \$
10 emplois :	2,000 \$
20 emplois :	1,500 \$
30 emplois et plus	1,000 \$

Pour fins de précisions, le montant du Loyer sera ajusté à la fin de chaque mois pour le mois suivant advenant la démonstration par Secova que dix (10) emplois locaux à temps plein ont été créés.

Le loyer est payable par Secova sans aucune déduction, diminution ou compensation quelconque.

 2 PDK

Secova convient de payer le Loyer à la Municipalité, à l'avance, le premier (1<sup>er</sup>) jour de chaque mois.

Le Loyer sera payable, en argent ayant cours légal au Canada, à la Municipalité par transfert bancaire ou par chèque, au bureau municipal ou à tout autre endroit ou personne qui sera désigné de temps à autre par la Municipalité, sans qu'il soit nécessaire d'en faire la demande.

Sur tout Loyer ou autre montant payable aux termes du présent Bail qui ne sera pas payé à l'échéance, notamment le Loyer additionnel (tel que défini ci-après), Secova convient de payer un intérêt au taux annuel de douze pour cent (12 %).

#### **ARTICLE 6 LOYER ADDITIONNEL**

À compter de la Date de début des opérations et jusqu'à l'arrivée du Terme ou de toute période de renouvellement, le cas échéant, Secova s'engage à verser à la Municipalité, un montant annuel égal à un pour cent (1 %) des « nets smelter return (NSR) » résultant de ses activités, le tout à titre de loyer additionnel (le « Loyer additionnel »).

Les parties conviennent que le Loyer additionnel sera d'un minimum de six mille dollars (6 000 \$) par mois si la quantité traitée est inférieure à cent quatre-vingt mille (180 000) tonnes par année et de huit mille dollars (8 000 \$) par mois si la quantité traitée est supérieure à cent quatre-vingt mille (180 000) tonnes par année.

L'auditeur indépendant de la Municipalité ou tout autre professionnel désigné par cette dernière est autorisé à effectuer toute vérification aux livres comptables de Secova pour établir le montant du Loyer additionnel.

Le Loyer additionnel sera payable au moyen de douze (12) versements mensuels égaux et consécutifs de six mille dollars (6000 \$) à compter de la Date de début des opérations. Si le montant total du Loyer additionnel payable par Secova en fin d'année excède les versements déjà effectués totalisant soixante-douze mille dollars (72 000 \$), le solde devra être versé en totalité avant le 31 mars de chaque année.

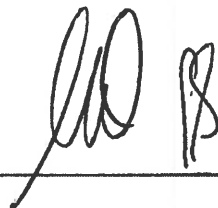
Le Loyer additionnel sera payable de la même manière que le Loyer, tel que prévu à l'article 5 ci-avant.

Conditionnellement à l'acceptation préalable écrite de la Municipalité, Secova pourrait racheter le NSR, pour un montant qui reste à être déterminé en fonction de la production totale estimée par une tierce partie indépendante choisie par la Municipalité et acceptée par Secova. L'évaluation indépendante du volume de production estimé sera entièrement à la charge de Secova. Advenant que la Municipalité et Secova ne s'entendent pas sur le montant du rachat dans les 6 mois suivant le début de la production, cette clause devient caduque.

#### **ARTICLE 7 TAXES AFFÉRENTES AUX LIEUX LOUÉS**

Pendant toute la Durée du Bail et à compter de la date de signature du Bail (soit nonobstant la Date de début des opérations), Secova s'engage à payer les montants suivants :

- (i) toutes les taxes municipales et scolaires;
- (ii) toutes les taxes et surtaxes foncières (incluant notamment les taxes et surtaxes sur les immeubles non résidentiels) imposées ou levées à l'égard des Lieux loués, le cas échéant;
- (iii) toutes les taxes, cotisations ou tarifications levées à l'égard des Lieux loués ou en raison de leur occupation par Secova, incluant notamment les taxes d'affaires, d'eau et de vidanges; et

 3 702

- (iv) toutes autres taxes spéciales qui pourraient être imposées par quelque autorité gouvernementale en raison de la nature des occupations de Secova ou de par son statut de locataire dans sa forme actuelle ou tel que modifié par les autorités municipales.

#### **ARTICLE 8 SERVICES PUBLICS ET AUTRES / CHAUFFAGE ET CLIMATISATION**

Secova aura l'entière responsabilité de tous les frais se rapportant aux services publics, y compris, sans restriction, l'eau, le téléphone, le gaz naturel, l'électricité, traitement des eaux usées et systèmes d'opérations (ci-après désignés collectivement les « Services Publics ») consommés ou utilisés à l'intérieur des Lieux Loués, et paiera ces frais promptement au fournisseur de Services Publics compétent.

La Municipalité ne sera tenue responsable et n'aura aucune obligation à l'égard de toute panne, interruption ou arrêt dans la fourniture d'un Service Public par un fournisseur dans les Lieux Loués.

Le présent Bail n'oblige en aucun cas la Municipalité à fournir à Secova l'électricité, le chauffage, la climatisation ou aucun autre service dont cette dernière pourrait avoir besoin en raison de son utilisation, dans les Lieux Loués, d'autres équipements spéciaux tels que des appareils électriques ou similaires.

Le chauffage et la climatisation des Lieux Loués sont à la charge de Secova qui aura la responsabilité de se procurer les équipements à ces fins ainsi que de leur entretien et devra assumer tous les coûts en découlant.

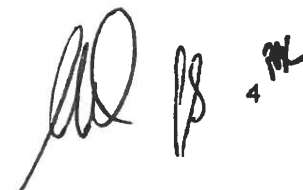
#### **ARTICLE 9 BON USAGE ET RESPONSABILITÉ**

Secova sera seule responsable de tout dommage subi par elle-même ou par ses officiers, agents, employés, visiteurs, entrepreneurs, sous-traitants et fournisseurs respectifs, ainsi que des dommages infligés aux Lieux Loués ou à tout équipement et toute marchandise, si ces torts ou dommages sont causés ou occasionnés par Secova ou par ses officiers, agents, employés, visiteurs, entrepreneurs, sous-traitants et fournisseurs, que ce soit par négligence, inattention ou autrement.

Secova s'abstiendra de faire ou laisser faire quoi que ce soit dans les Lieux Loués ou à leurs alentours qui puisse léser ou compromettre les droits de la Municipalité ou des propriétaires ou occupants de propriétés adjacentes ou contiguës ainsi que d'émettre des bruits supérieurs à la norme prescrite dans le certificat d'autorisation. Secova s'abstiendra de faire ou laisser faire quoi que ce soit dans les Lieux Loués ou à leurs alentours et d'y amener ou conserver quoi que ce soit en violation des règlements des services d'incendie, de police ou de santé, ou des règlements de toute autorité publique ayant compétence sur les Lieux Loués, et Secova s'engage à se conformer aux dispositions de tout tel règlement.

Secova s'engage irrévocablement par les présentes à indemniser et à tenir à couvert la Municipalité, ses représentants, élus municipaux, dirigeants, employés et mandataires, de tous dommages, pertes, réclamations, demandes, poursuites, et de tous frais que celle-ci pourrait subir ou encourir, de quelque nature que ce soit, directes ou indirectes, relativement à ses opérations aux Lieux Loués. Secova s'engage à rembourser à la Municipalité tous frais professionnels qu'elle pourrait raisonnablement encourir en raison de toute réclamation ou poursuite à cet effet.

#### **ARTICLE 10 ENGAGEMENTS ADDITIONNELS DE SECOVA**

 4 RL

#### 10.1 Conformité aux lois environnementales

Secova doit s'assurer que l'Usage autorisé ainsi que toutes ses opérations sur le territoire de la Municipalité sont en conformité avec toutes les normes environnementales applicables et notamment au certificat d'autorisation qui devra être émis par le Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (« MELCC ») et à toutes les modifications subséquentes audit certificat, étant convenu que de telles demandes de modifications devront être communiquées à la Municipalité.

Secova devra, avant la Date de début des opérations, fournir à la Municipalité une copie du certificat d'autorisation en vigueur.

#### 10.2 Main d'œuvre locale

Secova s'engage à privilégier, à coûts et compétences égales, l'embauche de la main-d'œuvre locale qualifiée et des sous-traitants, commerces et entrepreneurs locaux afin de favoriser au maximum les retombées pour la Municipalité et sa région, issues de ses opérations en tenant compte de la réglementation applicable, notamment pour les cartes de compétence.

#### 10.3 Réhabilitation à la fin du Bail

À l'expiration du Bail ou à la fin de ses opérations, selon la première des éventualités, Secova s'engage à démanteler la bâtisse érigée sur les Lieux Loués si ledit démantèlement n'est pas prévu dans l'entente de restauration et à remettre le terrain en bon état en conformité avec chacune des exigences des lois environnementales.

Secova devra fournir à la Municipalité, avant la signature du Bail, une preuve qu'elle a en réserve les liquidités monétaires suffisantes pour le nettoyage et la restauration des sites d'exploitation ainsi que le démantèlement de la bâtisse à la fin de la période de production en conformité avec le plan de remise en état des lieux soumis et approuvé par le MERN (Ministère de l'Environnement et Ressources Naturelles)

#### 10.4 Hébergement du personnel

Afin de favoriser au maximum les retombées économiques dans la Municipalité, Secova s'engage à négocier un bail en bonne et due forme à intervenir avant le début de la production entre la Municipalité et Secova, le tout selon les termes décrits à l'Annexe « B » du présent Bail.

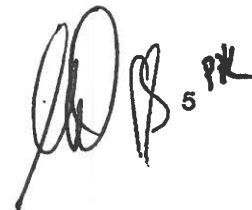
#### 10.5 Approvisionnement local

Secova s'engage, à compter de la Date de début des opérations, à acheter exclusivement l'essence requise pour le fonctionnement de ses équipements et de son matériel roulant à la station-service locale située au 545 avenue des Loisirs Notre-Dame-de-Montauban, à moins d'une différence de plus de cinq cents (0,05\$) le litre par rapport à la compétition.

#### 10.6 Loyer antérieur de DNA Canada inc.

À la date de signature du présent Bail, Secova doit verser à la Municipalité, par chèque certifié ou virement bancaire, un montant de soixante-quinze mille dollars (75 000 \$). Cette somme est payable dans le cadre de l'entente intervenue relativement aux loyers impayés de DNA Canada Inc., laquelle a cédé l'ensemble de ses actifs à Secova.

Au surplus, un montant de quinze mille dollars (15,000.\$) sera versé à la Municipalité par chèque certifié ou virement bancaire, à la première des dates suivantes soit 1) 30 jours après la date de début des opérations, ou 2) le 1<sup>er</sup> avril 2022



Le défaut par Secova de respecter intégralement l'un et/ou les deux (2) versements ci-haut convenus par les parties entrainera automatiquement la résiliation du présent Bail et de ses effets.

#### 10.7 Nettoyage de l'ancienne gare.

Secova s'engage à faire les représentations nécessaires auprès du MELCC afin d'obtenir les fonds requis pour nettoyer les résidus laissés à l'ancienne gare.

### ARTICLE 11 ASSURANCE

Secova devra souscrire et maintenir en vigueur, pendant le Terme et toute période de renouvellement, le cas échéant, une assurance responsabilité civile d'un montant minimal de 10 000 000 \$, dont la Municipalité est désignée à titre de coassurée.

Des copies de la police d'assurance devront être livrées à la Municipalité avant la signature du présent Bail. De plus, Secova devra fournir à chaque date d'anniversaire du Bail une preuve de renouvellement de telle police d'assurance.

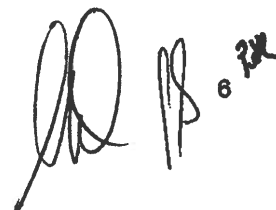
### ARTICLE 12 NON-RESPONSABILITÉ DE LA MUNICIPALITÉ

Secova n'aura droit à aucune suspension ou réduction de Loyer ou de Loyer additionnel exigibles aux termes des présentes, ni au paiement par la Municipalité de dommages-intérêts ni au remboursement d'aucun frais, pertes ou déboursés, quels qu'en soit la cause ou raison pour incendie ou tout autre sinistre. Secova n'aura droit non plus à aucune suspension ou réduction du Loyer ou de Loyer additionnel, et n'aura aucun recours contre la Municipalité en cas d'interruption partielle ou totale de service ou en cas de dommages causés par le ralentissement ou l'arrêt de chauffage, de la climatisation, de l'électricité pour l'éclairage ou le fonctionnement des machines, de l'eau, de la plomberie, des égouts ou de tout autre service, ni en cas de dommages ou désagréments résultant de la pénétration ou de la présence d'eau, de neige ou de glace sur le toit, les fenêtres ou autrement, ou d'une défectuosité ou rupture quelconque de tuyaux, réservoirs, meubles à demeure ou autres dispositifs causant la fuite, l'infiltration ou l'écoulement de vapeur, d'eau, de neige, de fumée ou de gaz dans les Lieux Loués, ni en cas de dommages ou désagréments résultant de l'état ou de l'agencement des fils électriques ou autres, ou causés par des propriétaires ou occupants de propriétés adjacentes ou contiguës, ni attribuables à l'exécution de modifications, d'améliorations ou de transformations de la structure de l'immeuble ou de toute chose ou tout service à l'intérieur, à l'extérieur ou contigu à l'immeuble où se trouvent les Lieux Loués.

Sans restreindre la portée de ce qui précède, la Municipalité ne sera responsable d'aucun autre dommage ou vol, ni d'aucune autre perte ou destruction dont pourraient faire l'objet des biens quelconques, ni des blessures ou du décès de personnes à l'intérieur ou à l'extérieur des Lieux Loués, quelles qu'en soient les circonstances.

Secova s'engage à garantir ou à indemniser la Municipalité contre toute sanction, tout dommage ou accusation résultant de toute infraction à toute loi ou tout règlement commise par Secova ou toute personne ayant rapport avec lui, et contre tout dommage et frais résultant d'un accident ou autre occurrence se produisant à l'intérieur ou à l'extérieur des Lieux Loués ou aux alentours de ceux-ci et causant des blessures ou des dommages matériels à des personnes ou à des biens, ainsi que contre tout dommage et frais résultant du défaut de Secova à l'égard d'une stipulation ou disposition quelconque du présent Bail ou de toute loi en matière environnementale.

### ARTICLE 13 DROIT D'ENTRÉE

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page. The signature appears to be a stylized 'A' or 'B' followed by 'PS' and a small '6' with a flourish.

La Municipalité, agissant raisonnablement, peut avec un préavis de 72 heures, sans encourir de responsabilité envers Secova, pénétrer dans les Lieux Loués pour les examiner et pour faire exécuter des réparations essentielles urgentes qu'elle pourrait juger nécessaire à l'entretien des Lieux Loués. Pendant les six (6) derniers mois du terme de ce Bail, sujet a un préavis de 72 heures, Secova laissera visiter les Lieux loués par toute personne intéressée à les louer, tout jour ouvrable entre neuf (9) et dix-sept (17) heures.

#### **ARTICLE 14      EXPROPRIATION**

Si à la suite d'un jugement les Lieux Loués sont expropriés, Secova devra permettre à la Municipalité d'en prendre possession en tout ou en partie, de quelque manière que ce soit, pour une utilisation publique ou quasi-publique. Selon le libellé du jugement, la Municipalité pourra à son gré mettre fin au présent Bail en informant par écrit Secova que le Bail expirera le jour où il en sera pris possession à cette fin. En pareil cas, la responsabilité de la Municipalité ne sera en aucune façon engagée envers Secova.

#### **ARTICLE 15      CESSION DU BAIL ET SOUS-LOCATION**

Secova ne peut céder, transporter ou grever ce Bail en totalité ou en partie, ni son titre ou intérêt dans celui-ci, ni sous-louer les Lieux Loués en totalité ou en partie, ni en consentir l'usage partiel ou total à aucun tiers, sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit de la Municipalité, qui ne le refusera pas de façon déraisonnable. Le consentement de la Municipalité à ces cessions, transport, charge, sous-location et/ou usage par un tiers ne constituera pas une renonciation au présent article et n'aura pas pour effet de permettre ultérieurement d'autres cession, transport, charge, sous-location et/ou usage par un tiers. Nonobstant ces cession, transport, charge, sous-location et/ou usage par un tiers, Secova restera conjointement et solidairement responsable sans bénéfice de division ou de discussion, de l'exécution de toutes ses obligations aux termes du présent Bail, y compris, sans limitation, le paiement du Loyer, du Loyer additionnel et de tout autre montant au terme du présent Bail.

Les ventes impliquant au total cinquante pour cent (50 %) ou plus du capital ou des actions donnant droit de vote de Secova sont réputées constituer cession du présent Bail.

Comme condition préalable à toute cession de ce Bail ou sous-location de tout ou partie des Lieux Loués: (i) Secova doit indiquer à la Municipalité le cessionnaire ou sous-locataire véritable ainsi que les conditions de la cession ou de la sous-location projetée; et (ii) Secova doit en premier lieu offrir à la Municipalité de lui céder ou, selon le cas, de lui sous-louer les Lieux Loués aux conditions et au loyer stipulés par ce Bail.

La Municipalité dispose de trente (30) jours pour accepter l'offre précitée et à défaut d'acceptation, Secova aura les trente (30) jours suivants pour céder ou sous-louer le Bail, avec le consentement raisonnable écrit préalable de la Municipalité comme prévu ci-dessus, à la personne et aux conditions ainsi indiquées à la Municipalité.

Si, dans cette période de trente (30) jours, les Lieux Loués n'ont pas été cédés ou sous-loués, le consentement de la Municipalité sera tenu pour nul effet, et Secova devra alors, pour toute cession ou sous-location, se conformer à nouveau à toutes les stipulations formelles des présentes.

#### **ARTICLE 16      DÉFAUT DE SECOVA**

Aux termes des présentes, chaque fois qu'une des circonstances suivantes (ci-après désignées les « Cas de Défaut ») se produit, Secova est en défaut et contrevient aux dispositions du présent Bail:

Handwritten signature and initials. The signature is a large, stylized 'A' or 'O' shape. To its right are the initials 'PS' and a checkmark symbol.

- (i) s'il ne paie pas le Loyer, le Loyer additionnel, le loyer antérieur prévu au paragraphe 10.6 ou tout autre montant au terme du présent Bail, lorsque dû;
- (ii) s'il cède, transporte, sous-loue les Lieux Loués à un tiers, ou lui en permet l'occupation ou l'usage ou s'il grève les Lieux Loués, autrement que d'une façon autorisée par les présentes;
- (iii) s'il est déclaré failli ou procède à une cession générale au bénéfice de ses créanciers, ou s'il se prévaut ou tente de se prévaloir des dispositions de toute loi relative à l'insolvabilité ou à la faillite;
- (iv) si un séquestre ou syndic est nommé pour administrer tout ou partie de ses biens;
- (v) si l'exécution d'un jugement prononcé contre lui est ordonnée de nature à interférer avec la production et les affaires courantes de la compagnie;
- (vi) si quiconque autre que Secova détient ou exerce le droit de gérer ou de contrôler la totalité ou une partie des Lieux Loués, ou d'y exercer toute activité non soumise à la surveillance et au contrôle direct et absolu de Secova;
- (vii) si le contrôle effectif de Secova est acquis ou exercé par toute personne ou personnes n'ayant pas le contrôle de Secova en date de ce Bail;
- (viii) si Secova est en défaut de remplir tout autre engagement ou condition de ce Bail, dont notamment l'un des engagements énumérés à l'article 10 du présent Bail, et que ce défaut persiste pendant trente (30) jours après qu'avis écrit du défaut ait été donné par la Municipalité à Secova, à moins qu'il n'y ait urgence d'agir pour éviter un préjudice ou des dommages importants à la Municipalité, auquel cas le délai sera de dix (10) jours;
- (ix) si Secova contrevient aux normes environnementales en vigueur et ne remédie pas à la situation problématique dans le délai prévu à la mise en demeure de la Municipalité;

Tant que persiste l'un quelconque desdits Cas de Défaut, la Municipalité aura les droits et recours suivants, lesquels sont tous cumulatifs et non alternatifs et n'excluent pas quelques autres droits et recours que ce soit possédés par la Municipalité en vertu de la loi ou autrement:

- (i) de terminer ce Bail sans aucune formalité quelconque et de cesser immédiatement par la suite de fournir quelques services que ce soit. Après jugement par la cour du Québec, la Municipalité pourra pénétrer dans les Lieux Loués ou une partie de ceux-ci afin d'en reprendre possession et de jouir des Lieux Loués.
- (ii) de pénétrer et de reprendre possession des Lieux Loués, par le biais d'une injonction ou autrement, et ce eu égard qu'il y ait ou non eu terminaison de ce Bail et la Municipalité pourra utiliser pour cette fin la force qui pourrait être raisonnablement nécessaire à cet effet et afin de gagner l'admission aux Lieux Loués. La Municipalité pourra expulser toutes personnes ainsi qu'enlever ou déplacer tous biens meubles des Lieux Loués et tous tels biens pourront être entreposés dans un entrepôt public ou ailleurs, et ce, aux entiers frais et responsabilités de Secova, le tout sans admission de quelques responsabilités que ce soit de la part de la Municipalité et sans que la Municipalité ne soit tenu responsable de transgresser la loi et ou de pénétrer sans autorisation dans les Lieux Loués et ne pourra être susceptible de poursuite judiciaire ni être tenu responsable pour tous dommages ou pertes que pourraient résulter de cette action, le tout nonobstant quelques statuts ou loi qui pourraient être contraires aux provisions de la présente section.

Dans l'un quelconque des cas précités, Secova paiera toute somme exigible aux termes du Bail inclusivement, jusqu'à la date où il prendra fin, ou à la date de la reprise de possession suivant celle de ces deux dates qui est postérieure à l'autre.

Handwritten signature and initials, possibly reading 'AS' followed by a small mark.

De plus, Secova devra payer en un seul versement immédiatement à titre de dommages-intérêts liquidés et non de pénalité tous les frais de la Municipalité, de terminaison, éviction, et relocation, y compris frais légaux raisonnables (honoraires extrajudiciaires), frais notariés, frais de cour, frais d'annonces et commission des courtiers de relocation, et tous les frais de réhabilitation environnementale engagés par la Municipalité pour remettre les Lieux Loués en état conformément aux normes environnementales en vigueur.

Nonobstant toute loi ou coutume à l'effet contraire, si Secova est en défaut d'accomplir l'une quelconque de ses obligations (notamment, sans restriction, le paiement de tout Loyer, Loyer additionnel ou de tout autre montant au terme du présent Bail) et que la Municipalité a intenté des procédures visant à résilier le présent Bail ou à confirmer ladite résiliation, Secova ne pourra empêcher la résiliation du Bail en remédiant à son (ses) défaut(s) après l'institution de telles procédures ou démarches légales.

Si Secova fait défaut d'exécuter quelque obligation qui lui incombe en vertu du présent Bail, la Municipalité pourra exécuter ladite obligation pour le compte de Secova et, à cette fin, pourra entrer, sans responsabilité et sans autre préavis, dans les Lieux Loués, sauf stipulation contraire au présent Bail. Secova paiera à la Municipalité, sur demande, le montant de tous les coûts, frais et dépenses encourus par la Municipalité relativement à un tel défaut ou pour y remédier ou tenter d'y remédier. Sans limiter la généralité de ce qui précède, la Municipalité ne sera pas réputée avoir renoncé à aucun de ses droits en acceptant de Secova ou d'un tiers un montant que Secova est tenu d'acquitter en vertu de toute disposition du présent Bail.

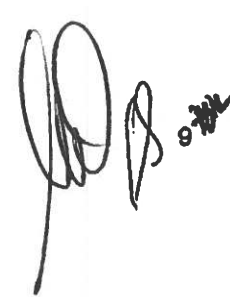
La mention au présent Bail d'un ou de recours particulier(s) dont la Municipalité peut se prévaloir relativement à tout défaut de Secova ne saurait empêcher la Municipalité d'exercer tout autre recours à cet égard prévu au présent Bail ou par la loi. Aucun recours ne sera exclusif ou subordonné à un autre recours quelconque, mais la Municipalité pourra de temps à autre exercer un ou plusieurs recours individuellement ou collectivement, ceux-ci étant cumulatifs et non alternatifs.

Si Secova fait défaut d'exécuter quelque obligation qui lui incombe en vertu du présent Bail, la Municipalité pourra, à son gré, en sus et sous réserve de tout autre droit ou recours dont elle peut se prévaloir en vertu des présentes, recourir à l'injonction pour faire respecter l'exécution de toute obligation de faire ou de ne pas faire.

#### **ARTICLE 17 RENONCIATION**

Le fait que la Municipalité n'ait pas exigé la stricte exécution d'une condition ou d'un engagement quelconque en vertu du Bail ou qu'il n'ait pas exercé un choix ou un droit prévu par ce Bail ne peut en aucun cas être considéré comme une renonciation à cet engagement, à cette condition, à ce choix ou à ce droit, qui garde son plein effet. Secova convient que l'acceptation par la Municipalité du paiement de tout Loyer ou Loyer additionnel par tout tiers ne peut en aucun cas être considéré comme la reconnaissance d'un droit quelconque qui ne serait pas expressément consenti par les présentes, ni comme la renonciation à un droit quelconque de la Municipalité, ni comme admission que ce tiers est sous-locataire ou cessionnaire de ce Bail, nonobstant le fait que Secova ou ledit tiers prétend que le tiers est un sous-locataire ou cessionnaire. La Municipalité peut accepter le paiement du Loyer, du Loyer additionnel ou de tout autre montant dû au terme du présent Bail de toute personne occupant les Lieux sans en aucune façon renoncer à aucun droit aux termes du Bail.

#### **ARTICLE 18 FORCE MAJEURE**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a smaller 'C' and some illegible initials to the right.

Sauf en ce qui concerne les obligations d'ordre pécuniaire de Secova, ni la Municipalité ni Secova sera tenu responsable de l'inexécution de l'une quelconque de ses obligations aux termes des présentes, ni des dommages ou pertes subis par l'autre partie, si l'inexécution, les dommages ou les pertes résultent d'un cas de force majeure, d'incendie ou autre sinistre, de guerre, de désastre, d'émeute, de grève, de lock-out, d'un cas fortuit ou de tout autre événement similaire, ou de toute circonstance attribuable à l'autre partie, à tout autre état d'urgence ou cause qui peut raisonnablement être considérée hors du contrôle de l'une ou l'autre des parties.

## **ARTICLE 19 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **19.1 Avis et mises en demeure**

Tout avis ou mise en demeure donné par une partie aux présentes est réputé avoir été dûment signifié soit sur remise en personne, soit en étant laissé aux Lieux Loués à un représentant autorisé, soit le dixième (10<sup>e</sup>) jour ouvrable suivant celui où l'avis ou la mise en demeure a été postée ou soit le jour de son envoi par courriel ou télécopieur.

### **19.2 Lois régissant le Bail et élection de domicile**

Le présent Bail sera régi et interprété conformément aux lois de la province de Québec. De plus, toutes les parties élisent domicile par les présentes devant la cour ayant juridiction dans le district judiciaire de Québec pour les fins de toute procédure judiciaire à être intentée en conséquence du présent Bail, sans égard au fait que ce Bail pourrait avoir été signé par une partie en dehors du district judiciaire de Québec.

### **19.3 Interprétation**

Les titres contenus dans ce Bail sont pour commodité seulement et ne constituent pas une partie intégrale de ce Bail. La définition d'un mot employé dans n'importe quel article de ce Bail, devra s'appliquer audit mot quand ledit mot sera employé dans tout autre article de ce Bail, si le contexte le permet.

### **19.4 Invalidité partielle**

Si, pour une raison quelconque, toute disposition ou toute partie d'une disposition du présent Bail, ou toute application de celle-ci à toute personne ou circonstance, est jugée ou rendue invalide, inapplicable ou illégale, dans quelque mesure que ce soit, telle disposition ou partie de disposition sera réputée être indépendante, dans le cas d'une disposition entière du reste du Bail, et dans le cas d'une partie d'une disposition du reste de la disposition ainsi que du reste du Bail, et dans tous ces cas, en être distincte et divisible, et le fait qu'elle soit invalide, inapplicable ou illégale n'affectera, ne diminuera ou n'invalidera aucunement le reste du Bail et toute partie de celui-ci; et la partie du Bail qui n'est pas affectée, diminuée ou invalidée demeurera en vigueur et sera applicable dans toute la mesure permise par la loi à l'encontre de toute personne et circonstance autres que celles à l'égard desquelles elle a été jugée ou rendue invalide, inapplicable ou illégale.

### **19.5 Successesurs et ayants cause**

Le présent Bail s'applique aux ayants cause de Secova.

### **19.6 Ententes antérieures**



Handwritten signature and initials, possibly including the number 10.

Secova reconnaît que toutes les ententes et déclarations de quelque nature qu'elles soient, antérieurement conclues ou faites, par écrit ou verbalement, par les parties ou leurs agents, y compris l'entente antérieure intervenue entre DNA Canada Inc. et la Municipalité, sont annulées à toutes fins que de droit et exclusivement celles qui sont énoncées dans le Bail subsistent.

Aucune modification, amendement, changement ou ajout effectué subséquemment au présent Bail ne liera la Municipalité ou Secova, à moins qu'il ne soit fait par écrit et signé par les deux parties.

19.7 Libre négociation

Secova reconnaît qu'il a eu l'occasion de consulter des conseillers juridiques concernant la négociation et l'exécution du Bail. De plus, Secova reconnaît que toutes les dispositions du Bail ont été librement et pleinement négociées et que le Bail ne constitue pas un contrat d'adhésion.

19.8 Frais juridique

Secova s'engage à assumer les frais, honoraires et déboursés de la firme Morency Avocats pour la rédaction du présent Bail. Dans l'éventualité où des travaux supplémentaires de nature juridique étaient requis pour finaliser le Bail, les honoraires supplémentaires seront assumés entièrement par Secova. Les honoraires devront être payés par Secova lors de la signature du présent bail.

19.9 Langue du document

La Municipalité et Secova reconnaissent leur volonté expresse que le présent Bail soit rédigé en français. *The parties hereby confirm their express wish that this Agreement be drawn up in the French language.*

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ LE PRÉSENT BAIL LE 27 JOUR D'AOUT 2021.

MUNICIPALITE DE NOTRE-DAME-DE-MONTAUBAN

SECOVA METALS CORP



  
Par : Serge Deraspe, Maire

  
Par : Bradley Kitchen

  
Par : Pascale Bonin, Directrice générale et secrétaire trésorière

ANNEXE »A »

COPIE CERTIFIÉE CONFORME DE LA RÉOLUTION DU CONSEIL MUNICIPAL

 12 

**ANNEXE « B »**

Secova s'engage à louer et à occuper en exclusivité tout l'espace disponible dans le centre des loisirs situé au 411 rue Rompré Notre-Dame-de-Montauban. Ce bâtiment est loué au prix mensuel de cinq mille dollars (5,000.00 \$), plus les taxes applicables, chauffage et électricité inclus. Le loyer sera payable le 1er de chaque mois par chèque établi au nom de la Municipalité. Les frais d'hébergement seront indexés annuellement du plus élevé ou de l'indice des prix à la consommation (IPC) pour la Province de Québec.

Pour fins de précisions, le locataire assumera à ses frais les coûts reliés à l'entretien ménager, tous les frais d'entretien des appareils ménagers (poêle, frigidaire, laveuse, sècheuse, etc.) mis à sa disposition, ainsi que les frais de déneigement des stationnements et des entrées et sorties au bâtiment.



13



