

Modalités et conditions du Contrat-cadre de location de produits d'entreposage

5/5/2021 Mobile Mini, Inc.

1. **Contrat de location.** Le client (le « Locataire ») loue par les présentes de Mobile Mini, Inc., de Williams Scotsman, Inc. ou de membres de leur groupe respectif nommés en page couverture du présent Contrat de location (le « Bailleur ») la totalité des unités et de l'équipement d'entreposage ou de stockage désignés comme faisant partie du présent Contrat de location ainsi que toutes les unités qui y sont substituées ou ajoutées (collectivement, les « Unités »). Le présent Contrat-cadre régira toutes les locations futures, à moins que les parties n'en conviennent autrement par écrit. Le Locataire n'acquiert aucun droit de propriété à l'égard d'une Unité, à moins que l'opération visée par les présentes ne soit désignée par écrit comme étant une vente. Le présent contrat est un contrat de location simple. La durée d'un contrat de location d'Unités (un « Contrat de location ») commence à la date de la livraison de l'Unité et se poursuit de mois en mois (soit tous les 28 jours) (une « Période ») jusqu'à ce qu'il soit résilié conformément aux modalités des présentes. Le Locataire convient de payer au Bailleur les charges locatives, la taxe de vente et d'utilisation, les impôts locatifs, la taxe sur les recettes brutes, la taxe sur les privilèges de transaction, la taxe sur la valeur ajoutée, la taxe sur les produits et services et les taxes transactionnelles similaires (les « Taxes de vente »), les cotisations sur la valeur, foncières, sur la propriété et mobilières et des taxes comparables (les « Impôts sur les biens »), les frais payables à des tiers et autres frais et dépenses connexes (les « Frais »), les frais de livraison, de cueillette et de carburant, les frais liés à l'Exonération et limitation des pertes, les frais pour temps d'attente si la livraison ou la cueillette dépasse une heure sur place, et les autres frais indiqués sur les factures remises au Locataire (collectivement, les Taxes de vente, les Impôts sur les biens, les Frais et les autres dépenses prévus dans les présentes sont appelés les « Charges »). Sauf accord contraire du Bailleur, toutes les Charges sont exigibles mensuellement à l'avance et sans mise en demeure. Le Bailleur se réserve le droit d'inclure à l'avance sur la facture initiale le premier et le dernier mois de loyer ainsi que les frais de livraison et de cueillette. Les Charges et les modalités du présent Contrat de location peuvent être modifiées sur avis au Locataire et prennent effet à la date de paiement par le Locataire de sa prochaine facture ou, si elle est antérieure, à la prochaine date d'échéance des Charges. Le Locataire doit payer toutes les Charges à l'égard de chaque Période, peu importe le nombre de jours où les Unités ont été louées, et il n'a droit à aucun remboursement si une Unité est retournée avant la fin d'une Période. Le Locataire doit payer, à titre de dommages-intérêts liquidés (et non de pénalité), la somme de 25 \$ pour les chèques refusés, des frais administratifs de retard de 35 \$ par mois pour chaque mois où la facture demeure impayée et [une somme correspondant à 18 % des Charges avant taxe qui demeurent impayées après leur date d'échéance]. Le Bailleur se réserve le droit de facturer des frais administratifs d'un montant maximal de 10 \$ pour chaque facture papier et/ou chèque papier. Si le Locataire a fourni au Bailleur des renseignements sur sa carte de crédit, il autorise le Bailleur à porter toutes les Charges à sa carte de crédit. Le Locataire doit verser à l'avance le cautionnement indiqué en garantie de l'exécution du Contrat de location. Le cautionnement sera remboursé si l'Unité est retournée en bon état. Le Locataire peut appliquer le cautionnement au remboursement de dommages ou aux Charges.

2. **Livraison, utilisation et retrait.** Le Locataire peut soit effectuer lui-même la cueillette/la restitution d'Unités (en respectant les exigences du Bailleur en matière d'assurance/d'indemnisation), soit payer pour faire effectuer la livraison/la restitution par le Bailleur. Le Locataire peut entreposer les Unités au lieu où il les fait livrer ou payer le Bailleur pour qu'il les entrepose dans ses propres installations, et il convient que le Bailleur peut, à son gré, entreposer les Unités à un autre endroit. En utilisant les Unités, le Locataire ou ses mandataires les acceptent comme étant exemptes de défauts et en bon état de fonctionnement et ils conviennent d'être liés par les présentes modalités et conditions. Le Locataire s'engage à inspecter les Unités avant de les utiliser et à aviser le Bailleur par écrit de tout défaut. Tant que les Unités se trouvent aux installations du Locataire et jusqu'à ce qu'elles soient reçues aux installations du Bailleur, le Locataire demeure seul responsable de la perte, du vol et de l'endommagement des Unités (sauf l'usure normale), du contenu des Unités (le « Contenu ») et de ses propres locaux ou autres biens, quelle qu'en soit la cause, y compris (sans limitation) les dommages causés par le vol, le vandalisme, les forces de la nature, la condensation ou l'humidité et les dommages liés à la livraison ou au retrait d'une Unité. Le Locataire ne doit pas superposer les Unités, permettre qu'elles soient habitées ou y entreposer des matières illégales, insalubres, explosives, tachantes, malodorantes ou dangereuses, ni les modifier de quelque façon que ce soit (notamment en y perçant des trous, en les peignant ou en y apposant des signes). Le Locataire convient de ne pas entreposer d'objets de collection, de pièces de monnaie, d'objets de famille, de bijoux, d'œuvres d'art ni aucun autre objet ayant une valeur sentimentale pour le Locataire et il renonce à présenter toute réclamation fondée sur son attachement affectif ou sentimental au Contenu. Les Unités sont destinées à l'entreposage domestique uniquement et ne doivent pas être utilisées à des fins d'expédition. Si le Bailleur livre et place une Unité, le Locataire doit communiquer avec lui pour la déplacer et obtenir son consentement écrit ou payer les frais du Bailleur pour le déplacement de l'Unité. Le Locataire doit payer au Bailleur toutes les Charges pour le nettoyage, la peinture, la réparation, l'enlèvement des serrures, le conditionnement d'une Unité en vue d'une nouvelle location ainsi que pour le retrait, l'entreposage ou l'aliénation de son Contenu. Le Locataire doit permettre le libre accès aux Unités à tout moment en vue de leur inspection et de leur retrait. Si une Unité est détruite, perdue, volée ou non retournée ou si elle subit des dommages irréparables, le Locataire doit en payer la valeur de remplacement majorée des taxes applicables. Le Locataire assume l'entière responsabilité de se conformer aux ordonnances, règlements et lois applicables localement, y compris, sans limitation, de payer les frais de localisation des ouvrages de services publics et les droits de permis, ainsi que les amendes et les pénalités imposées en raison de son utilisation ou son installation d'Unités en contravention de ces ordonnances et/ou de ces règlements. Le Locataire doit appeler le Bailleur pour planifier la restitution d'une Unité. Le Bailleur tentera de planifier la livraison/le retrait

de l'Unité conformément à la demande du Locataire, mais les Charges de location continueront de s'appliquer jusqu'à ce que l'Unité soit restituée. Le Locataire a la responsabilité de vider l'Unité, de la nettoyer et d'en enlever les serrures avant de la restituer au Bailleur. Le Bailleur peut vider l'Unité et en enlever toutes les serrures, et tout Contenu laissé dans une Unité peut devenir sa propriété sans qu'il ait à effectuer de paiement. Le Locataire doit payer des frais de retrait supplémentaires (y compris pour les tentatives de retrait infructueuses) si une Unité n'est pas prête à être retirée par le Bailleur ou si l'état du site a changé. Le chauffeur ou le mandataire du Bailleur peut refuser d'effectuer une livraison/un retrait pour des motifs de sécurité ou s'il y a risque d'endommagement et, le cas échéant, le Bailleur peut exiger des frais au Locataire. Le Locataire autorise le Bailleur à tenter de placer les Unités conformément aux instructions qu'il lui donne dans une voie d'accès pour autos ou une autre surface pavée accessible depuis la rue, sur la pelouse du Locataire ou sur toute autre surface non pavée, et le Locataire déclare que toute surface destinée à recevoir l'Unité a les dimensions, le dégagement et l'intégrité structurelle adéquats pour supporter le poids et la taille de l'Unité ou des Unités, du camion de livraison et de tout autre équipement connexe. Le Locataire garantit au Bailleur qu'il est propriétaire des lieux ou qu'il a l'autorisation expresse de placer les Unités aux lieux indiqués comme adresse de livraison.

3. **Exclusion de garantie.** Le Locataire maintient l'Unité en bon état de fonctionnement et sécuritaire et garde l'équipement exempt de parasites et de vermine. Le Locataire est responsable de l'inspection hebdomadaire de l'intérieur et de l'extérieur de l'Unité pour s'assurer qu'elle est en bon état de fonctionnement. Le Locataire maintient chaque Unité libre de toute sûreté et accorde au Bailleur un privilège d'origine contractuelle et une sûreté (à la date à laquelle des Charges impayées deviennent exigibles) sur l'ensemble du Contenu et du produit de celui-ci en garantie du paiement des Charges. **LE BAILLEUR NE DONNE AUCUNE GARANTIE DE QUELQUE SORTE QUE CE SOIT, EXPRESSE OU IMPLICITE, Y COMPRIS, SANS LIMITATION, LA GARANTIE DE QUALITÉ MARCHANDE OU D'ADAPTATION À UN USAGE PARTICULIER, ET LE LOCATAIRE CONVIENT QU'IL A ÉTABLI SEUL QUE LES UNITÉS CONVIENNENT À L'USAGE QU'IL PRÉVOIT EN FAIRE.** Le Locataire loue les Unités « TELLES QUELLES ». Le Bailleur ne sera pas responsable des dommages, des pertes de profits, de la perte ou de l'endommagement des biens entreposés à l'intérieur ou autour des Unités, des préjudices corporels, des décès ou des autres dommages-intérêts, directs ou indirects, consécutifs ou autres du Locataire ou de ses mandataires ou invités à quelque titre que ce soit. Le Locataire indemnise, défend, dégage de toute responsabilité et rembourse le Bailleur et ses actionnaires, les membres du même groupe que lui, ses filiales, ses administrateurs, ses dirigeants, ses employés, ses représentants et ses mandataires (les « Parties liées au Bailleur ») à l'égard de l'ensemble des pertes, dommages-intérêts, décès, réclamations, préjudices corporels, frais et honoraires d'avocat découlant directement ou indirectement de ce qui suit : (i) l'installation, l'utilisation, le placement, la possession, le fonctionnement, le retrait ou l'état des Unités, (ii) la perte, l'endommagement ou la destruction des Unités et/ou du Contenu, (iii) l'ensemble des amendes, sûretés, impôts ou taxes, pénalités, frais de remorquage, frais de mise en fourrière ou autres frais découlant de l'utilisation des Unités par le Locataire ou (iv) la violation du présent Contrat de location par le Locataire. Les Unités ne peuvent être rattachées ou fixées à des biens immobiliers.

4. **Assurance, limitation des pertes et exonération** (l'« Exonération »). Ni le Locataire ni son assureur ne peuvent présenter de réclamation (directe ou par subrogation) contre le Bailleur. **LE LOCATAIRE EST RESPONSABLE D'ASSURER LE CONTENU DE L'UNITÉ – LE BAILLEUR NE FOURNIT AUCUNE ASSURANCE.** Le Locataire fournit avant la livraison ou sur demande un Certificat d'assurance dans lequel le Bailleur est désigné comme bénéficiaire et assuré supplémentaire et dont la couverture correspond au coût de remplacement de l'Unité. La police d'assurance doit être jugée acceptable par le Bailleur et prévoir la remise d'un préavis de 30 jours au Bailleur avant toute annulation ou modification de celle-ci. À moins d'avoir souscrit une telle police, le Locataire accepte l'Exonération et les Charges qui y sont liées. Les modalités de l'Exonération sont publiées sur le site www.mobilemini.com/LLW et sont intégrées par renvoi dans les présentes. Le Locataire accuse réception de ces modalités et reconnaît qu'elles font partie de chaque Contrat de location. Le paiement par le Locataire des Charges liées à l'Exonération dégage le Locataire de sa responsabilité à l'égard des Unités (mais pas du Contenu) à hauteur du coût de remplacement des Unités, sous réserve d'une franchise et d'autres limitations.

5. **Dispositions diverses.** Le Bailleur peut résilier le présent Contrat de location à tout moment sans préavis. Chacun des événements suivants constitue un « Cas de Défaut » : a) le Locataire ne respecte pas une modalité d'un Contrat de location, b) une procédure de faillite, de réorganisation ou d'insolvabilité est intentée contre le Locataire ou par lui ou est imminente, c) le Locataire abandonne l'Unité ou les Unités ou d) le Bailleur a des motifs raisonnables de croire que le Locataire se trouvera en situation de défaut. Si un Cas de défaut se produit, le Bailleur peut, sans procédure judiciaire ni préavis, résilier un Contrat de location, pénétrer dans des locaux, reprendre possession des Unités, enlever toute serrure se trouvant sur des biens ou des Unités, en retirer le Contenu sans égard à la protection de celui-ci ou tenter tout autre recours disponible (y compris les recours en vertu du Code de commerce uniforme). Le Locataire accorde au Bailleur l'accès à son site et la permission d'y entrer jour et nuit, d'enlever les serrures, de débrancher les services publics qui y sont connectés et de reprendre possession des Unités. Si une Unité est reprise, le Locataire autorise le Bailleur à en retirer le Contenu ou à faire valoir sa sûreté à l'égard du Contenu, et le Locataire ne pourra présenter aucune réclamation à l'égard de tout Contenu endommagé. Le Locataire donne au Bailleur la permission d'aliéner ou de vendre le Contenu conformément à la législation étatique applicable et d'affecter le produit net au paiement des Charges impayées dans l'éventualité où le Locataire ne s'acquitterait pas de la totalité des Charges et n'enlèverait pas le Contenu des locaux du Bailleur. Le Locataire dégage le Bailleur et les Parties liées au Bailleur de toute responsabilité et convient de les indemniser à l'égard de toute réclamation fondée sur la violation de propriété, la conversion ou les dommages-intérêts découlant

de la reprise de possession. Le Locataire renonce par les présentes à tous les droits d'immunité absolue ou à la revendication de l'immunité absolue. Le Locataire convient de payer, à titre de dommages-intérêts liquidés, les frais de recouvrement, de reprise de possession ou d'aliénation, les honoraires d'avocat et tous les autres frais engagés par le Bailleur en raison d'un Cas de défaut ou de l'exercice par le Bailleur de ses recours. La reprise de possession ne dégage pas le Locataire de son obligation de payer les Charges exigibles. Aucun recours mentionné dans les présentes n'est exclusif et chaque recours s'ajoute à tout autre recours mentionné dans les présentes ou dont le Bailleur peut par ailleurs se prévaloir. Le Locataire renonce à toute obligation de déposer un cautionnement dans l'éventualité où le Bailleur chercherait à récupérer ou à reprendre possession des Unités au moyen d'un « bref de replevin » ou d'une procédure similaire. L'acceptation d'un paiement partiel ne constitue pas une renonciation par le Bailleur à son droit d'obtenir le paiement intégral. Aucune mention figurant sur les chèques du Locataire n'aura d'incidence sur les Charges exigibles. Le Locataire ne peut vendre ou sous-louer une Unité ni céder ses obligations aux termes des présentes. Le Bailleur peut céder, donner en gage ou transférer le présent Contrat de location sans le consentement du Locataire. Sous réserve de l'Article 1, un Contrat de location ne peut être modifié que par un écrit signé par les parties, est régi par les lois de l'État où le Bailleur a signé le présent Contrat de location (le « Territoire »), contient l'intégralité de l'entente intervenue entre les parties et remplace les modalités de tout bon de commande, de tout document similaire du Locataire et de toute autre entente intervenue entre les parties. Toute poursuite concernant le présent Contrat doit être intentée dans le Territoire; toutefois, le Bailleur peut intenter une poursuite contre le Locataire dans tout comté où se trouve l'Unité. Le caractère inexécutoire ou l'invalidité de toute modalité des présentes n'a pas d'incidence sur le caractère exécutoire du Contrat de location ou de toute autre disposition. Le présent Contrat de location peut être signé en plusieurs exemplaires et transmis par un moyen électronique, chacun des exemplaires étant réputé constituer un original et l'ensemble constituant un seul et même document; toutefois, aucune signature n'est requise de la part du Bailleur. Les obligations d'indemnisation qui incombent au Locataire demeureront en vigueur après la résiliation ou l'expiration du Bail. **Le Locataire convient que la responsabilité totale du Bailleur aux termes du présent Contrat de location ne peut dépasser 5 000 \$. Le Bailleur, le Locataire et les mandataires ou invités du Locataire renoncent à tout droit à un procès devant jury pour toute cause d'action intentée contre le Bailleur ou les Parties liées au Bailleur.** Les deux parties conviennent de se conformer exclusivement aux procédures en matière de notification, d'accès, de sûreté et de vente prévues dans le présent document et renoncent dans toute la mesure du possible à toute obligation légale concernant d'autres procédures en matière d'accès, de sûreté, de notification et de vente.

6. **Services sous gestion.** Si le Locataire demande au Bailleur de coordonner la location d'équipement loué supplémentaire auprès de fournisseurs d'équipement autres que le Bailleur, le Bailleur coordonne cette location en tant que mandataire du Locataire, et le Locataire convient de payer les Charges liées à cet équipement et d'assumer envers le fournisseur de l'équipement et le Bailleur la responsabilité des pertes et endommagements de l'équipement pendant la location de celui-ci par le Locataire. Le Locataire communique immédiatement et directement avec le fournisseur de l'équipement si l'équipement loué est endommagé ou nécessite un entretien, et il en informe également le Bailleur. Le Locataire avise directement le fournisseur de l'équipement de la fin de la location de l'équipement et en informe le Bailleur. Tout équipement accessoire ou produit à valeur ajoutée supplémentaire est fourni « TEL QUEL ».