



CONVENTION DE BAIL

signée le

entre

1200 McGill College,
dûment représentées par leur mandataire
BUSAC IMMOBILIER.
(le **Bailleur**)

et

TELUS COMMUNICATIONS COMPANY

(le **Locataire**)

1200 Avenue McGill College
Bureau 2210
Montréal (Québec)
H3B 4G7

BAIL intervenu à Montréal, Québec, ce 5^o jour de MARS 2012 (le Bail)

ENTRE : **1200 MCGILL COLLEGE COMMERCIAL TRUST NO. 1**, représentée par son mandataire BUSAC inc., compagnie légalement constituée en vertu des lois de la province de Québec, ayant son siège social au 800, boul. de Maisonneuve Est, bureau 800, Montréal, Québec H2L 4L8, représentée et agissant aux présentes par Stéphane Daoust, Directeur principal, exploitation, dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare;

(le Bailleur)

ET : **TELUS COMMUNICATIONS COMPANY**, compagnie légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, ayant une place d'affaires au 1200 McGill College, dans la ville de Montréal, province de Québec, H3V 4G7, représentée et agissant aux présentes par Robert Beatty, AVP, Building Access, dûment autorisé aux fins des présentes, tel qu'il appert à la résolution ci-jointe à l'**Annexe D**

(le Locataire)

LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT MUTUELLEMENT DE CE QUI SUIT :

DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

1.1. Par les présentes, le Locataire loue de l'espace dans l'immeuble portant l'adresse civique 1200, avenue McGill College, dans la ville de Montréal, province de Québec (l'Immeuble). L'espace loué par le Locataire est montré sur le plan photo ci-joint à l'**Annexe A** et comprend (collectivement les **Lieux Loués**):



- 1.1.1. l'espace requis de 4 pieds carrés (2 X 2) pour l'emplacement d'un **point de démarcation Telus**, dans la salle de télécommunications de 1200 McGill College, située dans le local 4A-E, d'un boîtier terminal de fibre optique Telus, sur un panneau de contreplaqué, tel que montré sur la photo en **Annexe A1**; et
- 1.1.2. l'espace requis de 4 pieds carrés (2 X 2) pour l'installation, d'un boîtier de fusion Telus, sur le mur du satellite de télécommunications (riser) situé au 16^e étage du 1200 McGill College, tel que montré sur la photo en **Annexe A2**; et
- 1.1.3. l'espace requis de 4 pieds carrés (2 X 2) pour l'installation, d'une boucle de Câble optique Telus, sur le mur du satellite de télécommunications (riser) situé au 20^e étage du 1200 McGill College, tel que montré sur la photo en **Annexe A3**; et
- 1.1.4. l'espace requis pour l'installation d'un conduit Telus de 2" de diamètre et d'une longueur de 60 mètres, entre le CSEVM de Rue Sainte Catherine Ouest et la salle de télécommunications 1B-A, situé au niveau 1B de l'immeuble du 1200 McGill College, tel que montré sur la photo en **Annexe A4**;

2. USAGE DES LIEUX LOUÉS ET DES ÉQUIPEMENTS

2.1 Le Locataire s'engage à utiliser les Lieux Loués uniquement pour l'installation et l'exploitation d'appareils de télécommunication, soient (les **Équipements**):

- 2.1.1. Le Point de Démarcation;
- 2.1.2. terminaux;
- 2.1.3. câbles;
- 2.1.4. fibres;
- 2.1.5. les conduits EMT et tous autres conduits;
- 2.1.6. tous les équipements reliés à l'exploitation et l'usage des Équipements;
- 2.1.7. ainsi que tous les ajouts, les modifications et les améliorations apportés aux Équipements.

En vertu du présent Bail, le Locataire bénéficie d'un droit d'accès non exclusif aux Lieux Loués afin de faire tous les branchements nécessaires aux services publics, aux installations téléphoniques et de fibre optique requis pour les Équipements, si nécessaire, ainsi qu'à tout conduit, riser, placard et salles des compteurs de l'Immeuble, si

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
	

nécessaire, étant entendu que tout branchement et installation doit être préalablement approuvé par écrit par le Bailleur et peut être sujet à des frais conformément aux dispositions du présent Bail.

- 2.2 Le Locataire s'engage à identifier les Équipements, et particulièrement les câbles situés dans la salle de télécommunications, selon les normes du Bailleur, ci-jointes à l'Annexe B;
- 2.3. Le Locataire ne permettra à aucune autre personne, de partager ou d'employer les Équipements ou les Lieux Loués, à l'exception des clients du Locataire dans l'Immeuble avec lesquels il a conclu une entente de services à cet effet, sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Bailleur. Le Locataire reconnaît et accepte qu'il ne peut utiliser les Équipements ou les Lieux Loués pour la revente, directe ou indirecte, de services à d'autres usagers (notamment à d'autres fournisseurs de services de télécommunication), à l'exception des clients du Locataire dans l'Immeuble avec lesquels il a conclu une entente de services à cet effet, sans l'autorisation explicite du Bailleur. Si le Locataire exprime une telle demande au Bailleur, ce dernier a l'option, sans restriction, de refuser ou consentir à la demande du Locataire. En cas de consentement, les parties s'engagent à modifier le Loyer Brut payable et toute autre condition pertinente du présent Bail en proportion avec les revenus additionnels générés à partir des Équipements et des Lieux Loués.

Le Locataire reconnaît et accepte que le présent Bail ne lui confère aucune exclusivité quant à l'installation des Équipements dans l'Immeuble ou l'usage qu'il entend faire des Équipements et des Lieux Loués, étant entendu que les Lieux Loués ou certaines parties de ceux-ci sont utilisés en commun par les usagers et locataires de l'Immeuble.

Le Locataire s'engage à prendre les mesures nécessaires pour que les Équipements ainsi que son usage des Lieux Loués ne causent aucune interférence ou du brouillage avec les systèmes de communications ou autres équipements de télécommunication électroniques ou ondes transmises ou captées légalement, de quelque nature qu'ils soient, situés dans l'Immeuble ou entre ceux raccordés, à tout moment. Il est expressément entendu que si les Équipements interfèrent avec les autres installations de télécommunication dans ou entre l'Immeuble, ou si les Équipements causent des problèmes de santé aux locataires ou usagers de l'Immeuble, ou causent tout autre inconvénient au Bailleur, le Locataire s'engage, dans un délai de 10 jours suivant l'avis écrit du Bailleur à cet effet, à prendre toute mesure nécessaire afin de remédier à la situation (notamment à enlever les Équipements ou à changer leur emplacement, selon le cas), à défaut de quoi le Bailleur peut procéder à l'enlèvement, au déplacement ou autre mesure qui s'impose, aux frais du Locataire (auxquels s'ajouteront des Frais d'Administration), ces frais étant payables sur demande du Bailleur.

- 2.6. Le Locataire s'engage à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires ou usagers de l'Immeuble, à défaut de quoi, il est tenu envers le Bailleur et les autres locataires ou usagers, de réparer le préjudice qui résulte des gestes ou omissions du Locataire ou qui est causé par son fait ou par les personnes auxquelles il permet l'usage ou l'accès, et ce, dans les 15 jours suivants un avis du Bailleur à cet effet ou tout autre délai jugé raisonnable par le Bailleur compte tenu de la nature du trouble de jouissance.
- 2.7. Dans les 10 jours suivant une demande écrite du Bailleur à cet effet, le Locataire s'engage à enlever toute partie des Équipements qui est désaffecté ou qui n'est plus en service et s'engage à réparer tout dommage causés par cet enlèvement, conformément à l'Article 8 (CONDITION ET ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS) des présentes.

Le Locataire s'engage à ne pas installer d'affiche, d'enseigne ou de publicité quelconque sur les Lieux Loués ou toute partie de ceux-ci et à ne pas obstruer les fenêtres ou autre ouverture ou accès de l'Immeuble.

- 2.9. Le Locataire s'engage à ne pas installer dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble des appareils ou de la machinerie (qu'ils fassent partie des Équipements ou non) qui dégagent du bruit ou des vibrations qui peuvent être entendues ou senties dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble ou qui peuvent causer des dommages à la structure de l'Immeuble.
- 2.10. Le Locataire reconnaît que le présent Bail interdit l'installation et l'exploitation de toute forme et de tout type d'équipement autre que les Équipements, sauf en cas de consentement écrit préalable du Bailleur. Il est entendu que dans l'éventualité où l'installation et l'exploitation d'équipements autre que les Équipements engendrent une augmentation du Loyer Brut, les parties s'engagent alors, agissant raisonnablement, à procéder aux ajustements nécessaires du Loyer Brut et de toutes autres dispositions pertinentes du Bail, le cas échéant.

Si des équipements supplémentaires (tuyaux, conduits ou autres) doivent être installés

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
	

au-dessus ou sous le Terrain ou de la ligne de propriété du Terrain aux Lieux Loués, ces équipements et leur installation seront aux frais du Locataire. Si le locataire exprime une telle demande d'installation d'équipements supplémentaires au Bailleur, ce dernier a l'option, sans restriction, de refuser ou consentir à la demande du Locataire. Si le Bailleur accepte que de tels équipements soient installés, les parties s'engagent à modifier le Loyer Brut payable et toute autre condition pertinente du présent Bail en proportion avec les revenus additionnels générés à partir des Équipements et des Lieux Loués et relatifs à cette installation d'équipement.

Le Locataire ne doit pas poser de gestes qui interfèrent avec le système de ventilation et de climatisation de l'Immeuble ou qui impose une demande additionnelle au système de ventilation et de climatisation de l'Immeuble.

Lors de l'installation des Équipements dans les aires communes ou dans des lieux loués par des tiers, il est entendu que le Locataire doit être accompagné. Le Locataire doit donc donner un préavis d'au moins 48 heures ouvrables au Bailleur pour coordonner l'accès, le Bailleur s'engageant à faire les efforts raisonnables pour accommoder le Locataire.



3. DURÉE

- 3.1. La durée de la location débute le 1^{er} février 2012 (le **Début de la Durée**) et prend fin le 30 janvier 2017 (la **Durée**). La Durée ne peut être renouvelée de façon tacite.
- 3.2. Pourvu que le Locataire ait respecté ses obligations en vertu du Bail, le Locataire a l'option de renouveler la Durée pour une période additionnelle de 5 ans débutant le 1^{er} février 2017 et se terminant le 30 janvier 2022. Le Locataire doit aviser le Bailleur par écrit de son intention d'exercer son option de renouvellement au moins 12 mois avant la date d'expiration de la Durée, à défaut de quoi, la présente option devient nulle et non avenue. Toutes les conditions du Bail demeurent en vigueur lors du renouvellement à l'exception du présent paragraphe 3.2 et des Articles 4.1 et 6 (Frais Payables par le Locataire) qui devront être renégociés par les parties, agissant raisonnablement en fonction des prix du marché pour de telles installations et services. Si les parties ne s'entendent pas sur le Loyer Brut et les Frais payables pendant le renouvellement dans les 60 jours suivant l'avis du Locataire, l'option devient nulle et non avenue et le Bail prend fin à la date prévue à l'article 3.1. Cette option de renouvellement est un droit personnel au Locataire et ne peut être cédée ou transférée par le Locataire.
- 3.3. Si le Bailleur désire développer ou modifier l'ensemble ou une partie de l'Immeuble de sorte à ce que les Lieux Loués ou certains des Équipements doivent être déplacés ou enlevés de façon temporaire ou permanente, les parties peuvent s'entendre sur la substitution des Lieux Loués conformément à l'Article 10 (SUBSTITUTION), à défaut de quoi le Bailleur peut alors résilier le Bail sur préavis écrit de 60 jours, sans pénalité, charge ou recours quelconque du Locataire envers le Bailleur.

4. LOYER BRUT

- 4.1. Pendant la Durée, le Locataire convient de payer sans aucun avis, déduction, compensation, réduction ou diminution de quelque nature que ce soit, d'avance, le premier jour de chaque mois, par versements mensuels, égaux et consécutifs, un loyer brut incluant ce qui suit (collectivement le **Loyer Brut**) :
 - 4.1.1. pour les Lieux Loués mentionnées à l'article 1.1 : un loyer annuel de 3 168,00\$, à raison de 264,00\$ par mois.
- 4.2. Il est entendu que le Loyer Brut peut être rajusté pendant la Durée si l'installation ou l'usage des Lieux Loués ou des Équipements occasionne des déboursés supplémentaires au Bailleur, notamment, quant aux Taxes Foncières, à l'électricité consommée ou aux primes d'assurance payables par le Bailleur. L'ajustement du Loyer Brut prend effet dans les 30 jours de l'avis du Bailleur à cet effet.
- 4.3. Pendant la Durée, le Bailleur procédera à un ajustement annuel du Loyer Brut. L'ajustement est fait à la date d'anniversaire du Bail, commençant le 1^{er} février 2013, selon la formule suivante : en multipliant le dernier Loyer Brut payable lors de l'année précédant la date d'anniversaire par une fraction dont le numérateur est l'IPC pour le mois d'octobre précédant la date d'anniversaire et dont le dénominateur est l'IPC pour le mois d'octobre de la deuxième année précédant la date d'anniversaire. Nonobstant ce qui précède, il est convenu que le Loyer Brut augmenté ne peut en aucun cas être inférieur au Loyer Brut payable lors de la période de 12 mois précédente.
- 4.4. Tout Loyer Brut doit être payé à 1200 McGill COLLEGE COMMERCIAL TRUST No.1 et remis au bureau de gestion de l'Immeuble que le Bailleur identifie de temps en autre.

5. TAXES

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
	



- 5.1 Le Locataire s'engage à payer aux autorités concernées, et sans retard, les taxes d'eau, taxes d'affaires et autres taxes (les **Taxes**) imposées sur les Lieux Loués ou les activités du Locataire. Si le mode de perception des Taxes change de façon à rendre le Bailleur responsable de leur paiement, le Locataire s'engage à rembourser ces Taxes au Bailleur, sur demande, et en sus du Loyer Brut stipulé ci-haut.

6. FRAIS PAYABLES PAR LE LOCATAIRE

- 6.1 En sus du Loyer Brut et des autres montants payables par le Locataire en vertu du Bail, le Locataire s'engage à rembourser au Bailleur, à la remise du présent Bail dûment signé par le Locataire, ou dans l'éventualité où le Locataire effectue des installations d'Équipements dans l'Immeuble pour le bénéfice de ses clients, les frais suivants (auxquels s'ajoutent les taxes applicables) (les **Frais**) :

les frais d'administration pour l'étude des demandes d'accès aux infrastructures sont présentement de 785,00 \$, auxquels s'ajouteront des Frais d'Administration de la part du Bailleur; et

les frais d'experts techniques encourus par le Bailleur pour un montant de 276,00 \$, incluant des Frais d'Administration de la part du Bailleur, résultant du fait que les travaux sont exécutés par un entrepreneur non agréé par le Bailleur et qu'une inspection finale est requise; et

- 6.1.3. les frais afférents à la préparation du Bail pour un montant de 1 000,00 \$; et

- 6.1.4. les frais reliés à la préparation de tout amendement au Bail, jusqu'à un maximum de 500,00 \$ par document, de tous documents en découlant ou les frais encourus lors de l'analyse par les experts retenus par le Bailleur pour satisfaire une demande du Locataire, auxquels s'ajouteront des Frais d'Administration de la part du Bailleur; et

les honoraires du gardien de sécurité (minimum de 4 heures par visite) requis pour chaque installation d'Équipements dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble (pour le bénéfice de ses clients dans l'Immeuble), au tarif en vigueur de temps à autres dans l'Immeuble. Ces honoraires étant actuellement de vingt-huit dollars (28) de l'heure (tarif 28,00 \$), pour un total de 112,00\$ par évènement, auxquels s'ajouteront des Frais d'Administration de la part du Bailleur; et


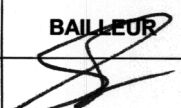
- 6.1.6. tous autres frais raisonnables encourus par le Bailleur dans le but de permettre l'installation et l'usage des Lieux Loués par le Locataire.

Les parties conviennent et reconnaissent que les Frais sont des charges récurrentes qui s'appliquent pendant toute la Durée et tout renouvellement de celle-ci, le cas échéant, lesquels Frais sont sujets à des ajustements raisonnables de temps à autres en fonction des taux du marché pour de tels services.

7. RACCORDEMENT AU RÉSEAU PUBLIC D'ÉLECTRICITÉ ET DE TÉLÉPHONIE

- 7.1. Le Bailleur ne fournit aucune ligne terrestre de téléphonie, tout tel service étant à la charge et aux frais du Locataire.
- 7.2. Par les présentes, le Bailleur accorde au Locataire pour toute la Durée, le droit de relier les Équipements au réseau public d'électricité conformément aux normes et recommandations du fournisseur autorisé d'électricité. Le Locataire s'engage à supporter les frais de raccordement au réseau public d'électricité.
- 7.3. Les frais générés par la consommation électrique des Équipements sont à la charge et aux frais du Locataire. Le Locataire s'engage à payer directement au fournisseur tous les frais électriques liés à l'exploitation des Équipements et s'assurera, à ses frais, qu'un compteur électrique distinct est installé à cette fin.
- 7.4. Advenant le cas où il soit impossible d'installer un compteur distinct, le Locataire s'engage à installer un lecteur-témoin. Une analyse de consommation sera alors faite par une firme d'ingénierie externe aux frais du Locataire. Le Loyer Brut sera ajusté en conséquence par le Bailleur

8. CONDITION ET ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
	



- 8.1 Le Locataire convient que le Bailleur ne fait aucune promesse, aucune déclaration, ni aucun engagement relativement à l'état, à toute modification, réfection, installation d'équipement dans les Lieux Loués et qu'il prend possession des Lieux Loués «tels quels». De plus, le Bailleur ne fait aucune représentation et ne donne aucune garantie à l'effet que l'Immeuble, les Équipements et les Lieux Loués sont aptes ou adéquats à l'usage que le Locataire entend y faire.
- 8.2. Le Locataire s'engage, à ses frais, à entretenir tous les Équipements et les Lieux Loués et les maintenir en bon état. Le Locataire est responsable de tous les coûts liés à l'installation, l'entretien, la réparation, l'exploitation, l'enlèvement ou le remplacement des Équipements et de tous dommages causés par l'installation, l'entretien, la réparation, l'exploitation, l'enlèvement ou le remplacement des Équipements. Le Locataire s'engage, à ses frais, à réparer les dommages que peuvent causer les Équipements ou son usage des Lieux Loués dès qu'ils prennent naissance ou dès que le Bailleur en fait la demande. Pendant la Durée, le Locataire s'engage à effectuer une inspection annuelle des Équipements afin d'identifier la fonctionnalité des Équipements et de retirer, à ses frais, tous les Équipements qui sont abandonnés, non utilisés ou non fonctionnels.
- 8.3. Le Bailleur peut entrer dans les Lieux Loués pour en faire l'entretien, pour y effectuer des travaux, des remplacements ou des réparations. Sauf en cas d'urgence, le Bailleur s'engage à donner un préavis raisonnable au Locataire avant d'effectuer de tels entretiens, travaux, remplacements ou réparations dans les Lieux Loués. Nonobstant toute disposition ou loi à l'effet contraire, il incombe au Locataire d'effectuer, sans délai et à ses frais, tous les entretiens, travaux, remplacements ou réparations de quelque nature que ce soit requis pour maintenir les Équipements et les Lieux Loués en bon état. En particulier, mais sans limiter la portée générale de ce qui précède, le Locataire s'engage, à ses frais, à entretenir les Équipements et les Lieux Loués de manière à ce qu'ils soient toujours en bonne condition, qu'ils ne posent aucun danger pour le public et qu'ils reflètent en tout temps l'image de qualité de l'Immeuble.

9. ENDOMMAGEMENT ET DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE



- 9.1. Advenant l'endommagement des Lieux Loués par un sinistre couvert par l'assurance du Bailleur, ce dernier doit indiquer au Locataire, au moyen d'un avis écrit expédié dans les 30 jours du sinistre (**l'Avis du Sinistre**), que les Lieux Loués sont :
- 9.1.1. totalement inhabitables ou dangereux à utiliser et raisonnablement irréparables dans les 90 jours du sinistre; le cas échéant, l'une ou l'autre des parties peut résilier le Bail avec effet rétroactif à compter de la date du sinistre, en remettant à l'autre partie un avis à cet effet dans les 30 jours suivant la réception de l'Avis du Sinistre, à défaut de quoi le Bail continue de lier les parties; ou
- 9.1.2. totalement inhabitables ou dangereux à utiliser mais raisonnablement réparables dans les 90 jours du sinistre; le cas échéant, le Bailleur peut résilier le Bail avec effet rétroactif à compter de la date du sinistre, en remettant au Locataire un avis à cet effet, dans les 30 jours suivant la réception de l'Avis du Sinistre. Si le Bailleur choisit de ne pas résilier le Bail, le paiement du Loyer Brut est suspendu jusqu'à ce que les Lieux Loués soient réparés et prêts à être occupés par le Locataire.
- 9.2. Il est entendu que le Bailleur n'a pas l'obligation de reconstruire ou réparer l'Immeuble ou les Lieux Loués.

10. SUBSTITUTION

- 10.1. Le Bailleur avisera le Locataire de son intention de substituer les Lieux Loués par tous autres locaux situés dans l'Immeuble, cet avis indiquant l'emplacement des nouveaux locaux. Le Locataire aura alors 15 jours pour aviser le Bailleur s'il consent ou non à la substitution. Si le Locataire consent à la substitution, celle-ci sera effective dans les 30 jours suivant l'acceptation du Locataire. Si le Locataire ne consent pas à la substitution dans le délai imparti, le Locataire sera réputé avoir résilié le Bail, cette résiliation prenant effet dans les 30 jours suivant l'avis du Bailleur. Le Locataire est responsable de tous les frais et coûts qu'il peut encourir lors de la substitution des Lieux Loués.
- 10.2. Suite à la substitution, les nouveaux locaux sont désignés comme étant les «Lieux Loués». Les équipements qui sont utilisés par le Locataire sont alors désignés comme étant les «Équipements». Le Loyer Brut est rajusté selon la superficie des nouveaux locaux et les Équipements qui y seront utilisés. Toutes les conditions du Bail s'appliquent aux nouveaux locaux.

11. LOIS ET RÈGLEMENTS

- 11.1. Le Locataire s'engage à respecter et faire en sorte que ses agents et employés

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
	



respectent tous les règlements gouvernementaux applicables et à conduire ses affaires en stricte conformité avec la loi et tous les règlements édictés par le Bailleur. Le Locataire s'engage également à obtenir des autorités concernées tous les permis requis permettant l'utilisation des Lieux Loués et l'installation et l'opération des Équipements, à l'exonération complète du Bailleur.

12. CESSION DE BAIL, SOUS-LOCATION DES LIEUX LOUÉS ET RÉORGANISATION CORPORATIVE

Le Locataire ne peut céder le Bail, sous-louer les Lieux Loués en totalité ou en partie ou permettre l'utilisation des Lieux Loués en tout ou en partie par une tierce partie sans le consentement écrit préalable du Bailleur. Lors de toute demande de consentement, le Locataire s'engage à remettre au Bailleur les informations permettant au Bailleur d'évaluer la situation financière du sous-locataire ou du cessionnaire proposé, ainsi qu'un chèque certifié au montant de 1 000,00\$, payable à l'attention du Bailleur, pour compenser ce dernier pour les frais encourus lors de la révision de la demande du Locataire.

Le Bailleur peut aviser le Locataire du fait qu'il choisit, en lieu et place de son consentement, de résilier le Bail à compter du quinzième jour suivant la date à laquelle il avise le Locataire de sa décision, le Locataire confirmant, par les présentes, son acceptation de la résiliation, sans pénalité, charge ou recours quelconque du Locataire envers le Bailleur.

Tout cessionnaire ou sous-locataire doit respecter les obligations du Bail, à défaut de quoi le Locataire est réputé en défaut. Nonobstant toute cession ou sous-location, le Locataire demeure solidairement responsable avec tout cessionnaire ou sous-locataire, envers le Bailleur, de l'exécution complète de toutes les obligations découlant du Bail, du sous-bail, de la convention de cession, le tout sans bénéfice de division et discussion. Ni un cessionnaire ni un sous-locataire ne peut intenter un recours ou revendiquer un droit à l'encontre du Bailleur. L'occupation de la totalité ou d'une partie des Lieux Loués par le cessionnaire ou le sous-locataire, la simple tolérance du Bailleur à cet égard, ou l'acceptation de quelque paiement par le Bailleur effectué par le cessionnaire ou le sous-locataire ne crée aucune obligation du Bailleur envers le cessionnaire ou le sous-locataire.

Si le Locataire désire effectuer un changement de nom, procéder à une fusion ou est susceptible d'être touché par un changement de contrôle ou par toute forme de réorganisation corporative, le Locataire s'engage alors à en aviser le Bailleur préalablement par écrit et à lui fournir les informations nécessaires afin de lui permettre de mettre ses registres administratifs et comptables à jour. Un tel changement de la structure corporative du Locataire est réputé une cession et est sujette aux dispositions relatives à la cession.


Le Locataire s'engage à verser au Bailleur tout bénéfice qu'il reçoit ou peut recevoir du cessionnaire ou sous-locataire en sus des obligations du Locataire stipulées au Bail, comprenant notamment tout loyer ou redevances en sus du Loyer Brut.

13. ASSUJETTISSEMENT ET SUBORDINATION

13.1. Le Bailleur peut en tout temps disposer ou céder ses droits et obligations dans le Bail à un tiers (le **Cessionnaire**), sans le consentement du Locataire. Dans ce cas, le Bailleur est libéré de toutes ses obligations envers le Locataire, à la condition toutefois que celles-ci soient assumées par le Cessionnaire. Les droits du Locataire sont subordonnés à ceux de tout créancier titulaire d'une charge grevant l'Immeuble ou de tout Cessionnaire des droits du Bailleur en vertu du Bail. Le Bailleur s'assure que les droits du Locataire en vertu du Bail n'en soient pas touchés. Le Locataire s'engage à signer tout document et faire toute chose que le Bailleur peut raisonnablement lui demander pour subordonner le Bail à tout droit grevant ou devant grever l'Immeuble.

14. ÉTAT DES LIEUX LOUÉS À LA FIN DE LA DURÉE

14.1. Dans les 10 jours suivant l'expiration de la Durée ou lors de la résiliation du Bail, le Locataire s'engage à remettre au Bailleur la possession vacante des Lieux Loués et à enlever de l'Immeuble et des Lieux Loués, les Équipements et les améliorations locatives y étant reliés notamment les fondations de ciment ou les piliers de soutènement, le cas échéant, ainsi qu'à s'assurer que les Lieux Loués où les parties de l'Immeuble touchées par l'enlèvement sont propres et en bon état et remis à l'état original. Nonobstant ce qui précède, il est entendu que tout câblage ou fibres vertical installé dans l'Immeuble, incluant notamment tout les câbles et Conduits installés entre le CSEVM de rue Ste-Catherine Ouest et la salle de télécommunications 1B-A (riser) situé au niveau 1B, le

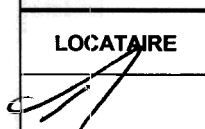

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
✓	



(Point de démarcation) installé au mur du satellite de télécommunications 4A-E et le boîtier de fusion installé au mur du satellite de télécommunications du 16^{ième} étage (Client: AGF management College) deviendront la propriété du Bailleur dès leur installation. Le Locataire convient et reconnaît que les trous de plancher et de conduits doivent être refermés avec de la pâte ignifuge. Si le Locataire ne se conforme pas aux présentes avant l'expiration de la Durée ou dans les 10 jours suivant la résiliation du Bail, le Bailleur peut enlever les Équipements ainsi que les améliorations locatives des Lieux Loués et effectuer toutes les réparations conformément aux présentes, aux frais du Locataire (incluant des Frais de Supervision), ces frais étant payables sur demande. Nonobstant ce qui précède, il est entendu que suite à l'expiration ou la résiliation de toutes et chacune des ententes de services intervenues entre le Locataire et des occupants de l'Immeuble relativement à la fourniture de services de télécommunications, le Locataire doit enlever, à ses frais, tout câble ou conduit horizontaux installés dans l'Immeuble, et ce dans les 15 jours ouvrables suivant la fin desdites ententes de services.

15. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE LOCATAIRE

- 15.1. Le Locataire reconnaît que toutes les améliorations locatives ou travaux fait dans les Lieux Loués, avant le Début de la Durée ou par la suite, doivent être préalablement approuvées par le Bailleur et répondre aux conditions décrites ci-après, que le Locataire s'engage à respecter :
 - 15.1.1. soumettre pour approbation du Bailleur, avant le début des travaux, les plans et devis, préalablement signés par le Locataire, de tous les travaux et aménagements portant le sceau d'un architecte ou d'un ingénieur, selon le cas;
 - 15.1.2. obtenir tout permis de construction et certificat de régularité requis;
 - 15.1.3. prendre toutes les mesures appropriées pour qu'aucune hypothèque légale de la construction ne soit publiée contre l'Immeuble et, le cas échéant, le Locataire est responsable de tous coûts occasionnés et dommages subis par le Bailleur;
 - 15.1.4. s'assurer que les travaux soient exécutés en respectant les directives du Bailleur, les règlements de l'Immeuble, et en conformité avec le Code national du bâtiment, le Code national de prévention des incendies, ainsi que les règlements, règles, ordonnances, permis et autorisations émanant des autorités gouvernementales au palier municipal, provincial ou fédéral et se rapportant aux travaux du Locataire;
 - 15.1.5. rembourser au Bailleur, à titre de loyer additionnel (incluant des Frais d'Administration), le coût des honoraires du garde de sécurité qui doit surveiller les travaux effectués dans un espace autre que les Lieux Loués ou si le Locataire utilise le monte-charge pendant l'exécution des travaux dans les Lieux Loués;
 - 15.1.6. s'assurer que tous les travaux soient exécutés après les heures de services de l'Immeuble, à moins d'avoir obtenu l'approbation écrite du Bailleur. Nonobstant ce qui précède, il est entendu que tous travaux à être effectués dans le stationnement intérieur de l'Immeuble doivent être faits après 18h;
 - 15.1.7. s'assurer que tous les travaux touchant les systèmes électriques et mécaniques ainsi que la structure ne soient effectués que par les ingénieurs et entrepreneurs approuvés par le Bailleur;
 - 15.1.8. souscrire et fournir une copie au Bailleur d'une assurance responsabilité (qui inclut le Bailleur comme assuré additionnel), pour un montant minimum de 5 000 000,00\$, couvrant les activités de construction dans l'Immeuble jusqu'à la date d'émission du certificat de parachèvement des travaux; et une assurance tous risques, couvrant au moins la somme du prix du contrat et de la pleine valeur des produits spécifiés comme devant être fournis par l'entrepreneur, en vue d'être incorporés à l'ouvrage;
 - 15.1.9. retenir les services d'entrepreneurs et de sous-entrepreneurs qui sont titulaires de licences de construction valides et qui sont conformes avec la CSST et la Commission de la Construction du Québec (les entrepreneurs ou sous-entrepreneurs s'engageant à fournir une copie des licences et de documents de conformité au Bailleur avant le début des travaux);
 - 15.1.10. fournir, sur demande du Bailleur, soit un cautionnement ou une lettre de crédit pour le paiement de 100% du coût de la main-d'œuvre et des matériaux;
 - 15.1.11. faire parvenir les plans tels que construits par des professionnels (par disquette, CD et une copie papier), dessins d'atelier et rapport de balancement, plans approuvés par la municipalité visée et manuel d'opération dans les 4 semaines suivant la fin des travaux.

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
	



15.2. Afin de rembourser le Bailleur pour les coûts administratifs, de supervision des travaux et l'approbation des plans, le Locataire s'engage à verser au Bailleur les Frais de Supervision, sur demande ou au plus tard à la fin des travaux. Le Locataire s'engage à remettre au Bailleur, sur demande, les soumissions, états de comptes, ainsi que tout autre document pertinent (notamment la soumission retenue et le contrat en découlant), permettant au Bailleur d'évaluer le coût total et final des travaux effectués par le Locataire ou pour son bénéficiaire, à défaut de quoi le Locataire est dès lors réputé en défaut en vertu du Bail et le Bailleur peut, à son entière discrétion, sans limiter les autres recours dont il bénéficie en vertu du Bail ou de la loi, (i) retenir le paiement d'allocations ou de crédits accordés au Locataire conformément au Bail; (ii) reporter le bénéfice de loyers gratuits accordés au Locataire jusqu'à la remise des informations pertinentes; ou (iii) estimer le coût des améliorations locatives apportées aux Lieux Loués et réclamer les Frais de Supervision payables sur cet estimé. Le Locataire reconnaît et accepte qu'il est lié par l'estimé du Bailleur et s'engage à remettre les Frais de Supervision payables sur demande.

16. ASSURANCES

16.1. Au cours de la Durée, le Locataire maintient en vigueur, à ses frais, l'assurance suivante :

16.1.1. une assurance contre la responsabilité civile des entreprises couvrant les actes dont le Locataire peut être tenu responsable et couvrant les Lieux Loués pour un montant d'au moins 5 000 000,00 \$ pour chaque événement isolé ou pour tout montant supérieur que le Bailleur peut raisonnablement demander, laquelle assurance devra être dotée des garanties requises par le Bailleur. Cette police doit désigner le Bailleur à titre d'assuré additionnel;

16.1.2. une assurance dite « formule étendue » couvrant tous les biens meubles situés dans les Lieux Loués, et notamment les améliorations locatives, pour un montant égal à leur coût de remplacement, sans déduction aucune pour la dépréciation, laquelle devra de plus être dotée de l'avenant « valeur à neuf » et tout autre avenant requis par le Bailleur;

16.1.3. une assurance contre la perte d'exploitation dite « formule étendue », pour une période minimum de 12 mois, dont le montant de protection devra être suffisant pour rembourser le Locataire pour toutes pertes de revenus, et pour les dépenses additionnelles attribuables notamment aux risques assurés en vertu des sous-paragraphes ci-dessus, laquelle assurance devra être dotée des avenants requis par le Bailleur;

16.1.4. toute autre assurance que le Bailleur pourra raisonnablement exiger.

16.2. Toutes les polices d'assurance sont souscrites auprès d'assureurs que le Bailleur juge acceptables et elles ne pourront expirer ou être modifiées sans que l'assureur ne donne au Bailleur un préavis écrit de 30 jours à cet effet;

16.3. Le Locataire doit faire ce qui suit :

16.3.1. voir à ne poser aucun geste de par son usage qui aurait pour effet d'aggraver le risque d'incendie et d'augmenter les primes de l'assurance couvrant l'Immeuble;

16.3.2. se conformer aux exigences des assureurs du Bailleur ou de toute association d'assureurs ayant autorité en la matière;



16.3.3. s'abstenir de conserver des matières dangereuses dans les Lieux Loués sauf si celles-ci sont requises dans le cadre de ses activités et, dans ce cas, dans les quantités permises par les polices d'assurance du Bailleur, à défaut de quoi, le Locataire paiera au Bailleur toute augmentation des primes d'assurance qui en découlera.

16.4. Le Locataire fournit les certificats d'assurance au Bailleur au moins 10 jours avant de prendre possession des Lieux Loués et, par la suite, dans les 10 jours suivant le renouvellement de l'assurance. Si le Locataire ne souscrit pas l'assurance à laquelle il est tenu, le Bailleur pourra le faire au nom du Locataire qui devra lui en rembourser les primes.

16.5. En cas de défaut du Locataire de maintenir l'assurance requise ou de fournir les certificats requis, le Bailleur aura le droit de souscrire l'assurance en question et les primes devront lui être remboursées par le Locataire.

17 RESPONSABILITÉS ET INDEMNISATION

17.1. Le Locataire doit en tout temps tenir le Bailleur indemne et à couvert de toute réclamation, demande, frais et dommages intérêts et de toute action, poursuite ou toute autre procédure intentée, formulée ou exigée par qui que ce soit et de quelque façon que

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
	



ce soit, et ayant pour fondement ou cause l'exécution des présentes ou toute action prise ou toute chose faite ou maintenue dans l'application de celle-ci ou l'exercice de quelque manière que ce soit des droits prévus aux présentes sauf dans le cas des demandes en dommages intérêts résultant de la négligence du Bailleur ou de l'un de ses employés, mandataires ou préposés agissant ou non dans l'exercice de ses fonctions ou de son emploi.

Le Locataire s'engage à indemniser le Bailleur contre toute amende, dommage ou frais qui pourraient lui être imputés par suite d'un manquement à une loi ou un règlement en relation avec la conduite ou l'exploitation des Lieux Loués, des Équipements et des éléments y étant reliés.

Le Locataire s'engage à indemniser le Bailleur et le tenir indemne de toute action, poursuite, revendication, réclamation de quelque nature qu'elle soit, par quiconque, découlant ou résultant de la conduite ou de l'exploitation des Lieux Loués, du câble de fibres optiques et des équipements y étant reliés, ainsi qu'à procéder à la radiation de tout privilège ou hypothèque légale ayant pu être publié contre la propriété du Bailleur à la suite de travaux ou d'ouvrages effectués à la demande ou pour le compte du Locataire.



- 17.4. Le Bailleur n'est responsable d'aucun dommage survenant dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble, pour quelque cause que ce soit, sauf en cas de faute de sa part causant directement le dommage. Le Locataire s'engage à indemniser et tenir le Bailleur indemne de toute réclamation de qui que ce soit par suite de tel dommage. Même si les dommages sont directement imputables à la faute du Bailleur, la responsabilité du Bailleur ne s'étend pas aux Équipements ni à la perte de revenus du Locataire.

18. ENGAGEMENTS RELATIFS À L'ENVIRONNEMENT

- 18.1. Au cours de la Durée, le Locataire s'engage à respecter les Lois Environnementales, à s'y conformer sans délai et à ses frais et à aviser sans délai le Bailleur de tout rejet et de toute présence à l'intérieur ou à l'extérieur des Lieux Loués de Contaminants et Matières Dangereuses. Le Locataire s'engage à compléter le questionnaire environnemental ci-joint à l'Annexe C et à aviser le Bailleur de tous changements dans ses activités qui viennent modifier l'information y étant fournie.

19. DÉFAUTS DU LOCATAIRE

- 19.1. Dans le cas où le Locataire ne se conforme pas aux dispositions du Bail dans les 5 jours suivant l'envoi d'un avis par le Bailleur à cet effet, devient insolvable, devient failli, fait une cession à ses créanciers, se prévaut des dispositions de toute loi sur les débiteurs faillis ou insolubles, fait l'objet de toute procédure ayant trait à la faillite, à l'insolvabilité, à la liquidation ou à la dissolution ou perd le contrôle des Équipements et des biens situés dans les Lieux Loués, le Bailleur peut, alternativement ou cumulativement avec tous les autres droits et recours du Bailleur en vertu du Bail et du droit :
- 19.1.1. remédier lui-même au défaut, aux frais du Locataire, auquel s'ajoutent des Frais d'Administration, le Locataire s'engageant à rembourser ces montants au Bailleur, sur demande;
- 19.1.2. mettre fin au Bail en envoyant un avis écrit au Locataire, la résiliation prenant effet à l'expiration du cinquième jour suivant l'envoi de l'avis du Bailleur, et le Locataire s'engageant à libérer les Lieux Loués à l'expiration de ce délai de 5 jours. Si le Bailleur exerce ce droit de mettre fin au Bail, il peut prendre possession des Lieux Loués sans autre avis au Locataire ou sans prendre d'autres mesures judiciaires, enlever les Équipements et les biens du Locataire des Lieux Loués et louer les Lieux Loués dès l'expiration du délai de 5 jours ;
- 19.1.3. réclamer du Locataire, à titre de montant liquidés, le plein montant du Loyer dû et du Loyer pour le reste de la Durée ou, si le Bail est résilié, pour la portion de la Durée qui reste à courir n'eut été de cette résiliation qui devient alors immédiatement et automatiquement dû et exigible par anticipation, sans limiter les autres droits qui sont conférés au Bailleur par le présent Bail ou par la loi;
- 19.1.4. si le Bailleur n'a pas autrement recouvré ces montants par le biais du paiement du Loyer par le Locataire, réclamer du Locataire, à titre de montant liquidés, la partie non amortie de toute allocation pour améliorations locatives ou tout autre paiement incitatif payé par le Bailleur selon les dispositions du Bail, calculé depuis la date du paiement par le Bailleur ou la date d'entrée en vigueur, selon la dernière de celles-ci, sur la base du taux d'amortissement linéaire qui permet d'arriver à zéro à l'expiration de la Durée;
- 19.1.5. réclamer du Locataire tous les dommages subis (incluant notamment les frais légaux), ainsi que toutes les dépenses engagées par le Bailleur en conséquence

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
	



d'un défaut du Locataire, plus les intérêts au Taux Préférentiel

20.

Tous les avis sont envoyés par courrier recommandé ou télécopieur ou livrés en mains propres aux adresses figurant ci-après. Les parties se réservent le droit de changer leur adresse. Les avis envoyés par courrier recommandé et livré en mains propres sont présumés avoir été reçus le jour de leur réception et ceux par télécopieur, le jour ouvrable suivant leur expédition.

Tout avis qui doit être donné par une partie à l'autre est valablement donné au Locataire s'il est expédié à :

Locataire	Bailleur
Telus Communications Company 25 York Street, 22nd floor Toronto, Ont.M5J 2V5 <u>Attention : Robert Beatty, AVP Building Access</u> Télécopieur: 647-837-9501	1200 McGill College Commercial Trust No. 1. 1200 Avenue McGill College Bureau 2210 Montréal, Québec H3B 4G7 Téléphone: [514] 871-1091 Télécopieur : [514] 871-9902 Attention: Benoît Beaulieu, Directeur Immobilier, BUSAC Immobilier

21. PUBLICATION

21.1. Le Locataire a le droit de publier, à ses frais, les droits qui lui sont conférés par le Bail, sous forme d'avis seulement et sans mention des conditions financières. Le Locataire doit soumettre tout avis de publication au Bailleur pour son consentement. À la fin de la Durée, le Locataire s'engage à radier la publication du Bail, à ses frais, à défaut de quoi, le Bailleur peut procéder à la radiation à titre de mandataire du Locataire, sans autre formalité et aux frais du Locataire (plus les Frais d'Administration) que ce dernier s'engage, par les présentes, à rembourser, à la demande du Bailleur.

22. CONFIDENTIALITÉ

22.1. Le Locataire reconnaît que le présent Bail est et demeure en tout temps confidentiel. Par conséquent, le Locataire s'engage à traiter le Bail et ses amendements et tout autre document accessoire dans la plus stricte confidentialité et à ne pas en reproduire une partie ou la totalité. Le Locataire s'engage à s'assurer que ses employés et représentants respectent cet engagement en tout temps. De plus, le Locataire s'engage à ne pas divulguer de quelque manière que ce soit, les modalités, les conditions et toute autre information du Bail.

23. DÉFINITIONS

- 23.1. « **Conduits** » signifie les tuyaux, drains, conducteur principal, conduits, fils, câbles fibres optiques, transmission de données ou par impulsions, systèmes de communication ou de réception, canaux, tuyaux ou autre medium conducteurs, incluant, sans limiter, garnitures, lucarnes, capuchons, housses ou autres appareils, qui sont dans, sur ou au-dessus de l'Immeuble et qui sont nécessaire à l'exploitation des Lieux Loués et des Équipements.
- 23.2. « **Contaminants et Matières Dangereuses** » ont le sens que leur attribuent les Lois Environnementales et incluent toute matière qui, en raison de ses propriétés, présente un danger réel ou potentiel pour l'environnement ou pour la santé des usagers de l'Immeuble ou des Lieux Loués.
- 23.3. « **Frais d'Administration** » signifie des frais d'administration annuels qui sont actuellement au montant de 15 %, calculés sur le total des coûts sur lesquels ils sont imputables (à l'exclusion du Loyer Brut), sujet aux augmentations déterminées par le Bailleur de temps à autre.
- 23.4. « **Frais d'Exploitation** » comprend tous les frais attribuables à l'exploitation, l'administration, l'entretien, la réparation, la supervision et la gestion de l'Immeuble, auquel s'ajoute un Frais d'Administration.
- 23.5. « **Frais de Supervision** » signifie un montant représentant 15% du coût de toutes améliorations locatives faites lors de l'aménagement initial des Lieux Loués ou par la suite (excluant les travaux du Bailleur s'il y a lieu et la valeur des Équipements).
- 23.6. « **IPC** » signifie l'indice d'ensemble des prix à la consommation (non-désaisonnalisé)

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
<i>h</i>	<i>[Signature]</i>

[Signature]

pour l'agglomération urbaine la plus rapprochée de l'Immeuble, lequel indice est publié par Statistiques Canada ou tout organisme qui lui succède, ou s'il n'est pas publié, l'indice qui lui correspond le plus, avec les ajustements appropriés si la base de comparaison ou de calcul est différente.



« **Lois Environnementales** » comprend notamment toutes dispositions législatives et réglementaires de nature environnementale, fédérale, provinciale ou municipale, incluant, dans tous les cas, tous jugements, ordonnances, avis, avis d'infraction, décrets, codes, règles, directives, politiques, lignes directrices et guides, autorisations, certificats d'autorisation, approbations, permissions et permis émis par toutes autorités compétentes, le tout, tel qu'ils peuvent être modifiés de temps à autre.

« **Loyer** » comprend le Loyer Brut, les frais, et tous autres montants payables par le Locataire en vertu du Bail.

- 23.9. « **Loyer Brut** » inclus le loyer de base, les Frais d'Exploitation et les Taxes.
- 23.10. « **Taux Préférentiel** » le taux désigné de temps à autre par la Banque Nationale du Canada comme étant son taux préférentiel, plus 5%.
- 23.11. « **Taxes Foncières** » comprend la taxe ou surtaxe imposée par une municipalité locale ou une commission scolaire sur un immeuble ou, pourvu qu'elle soit imposée indépendamment de l'usage qui est fait de l'Immeuble, à l'égard de celui-ci et comprenant les intérêts sur les paiements différés mais excluant les impôts sur les revenus du Bailleur ou sur son capital (sauf pour la part de taxe sur le capital attribuable à l'Immeuble laquelle est comprise) et de tout droit sur les mutations immobilières ainsi que des Frais d'Administration sur le total des Taxes Foncières.

24. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 24.1. Les signataires du Bail reconnaissent qu'ils sont dûment autorisés à engager la partie qu'ils représentent.
- 24.2. Le Bail est régi par les lois de la province du Québec et tout litige sera déposé dans le district judiciaire de Montréal.
- 24.3. Les parties déclarent et reconnaissent que le Bail a été négocié, discuté et accepté librement.
- 24.4. Tous les montants stipulés ou estimés aux présentes sont net de TPS et TVQ, les parties s'engageant à payer ces taxes en sus des montants pour lesquels ils sont redevables.
- 24.5. Le Locataire n'est en aucun cas exonéré ou ne peut se prévaloir de délai supplémentaire pour satisfaire ses obligations en vertu du Bail en invoquant une situation quelconque de force majeure.
- 24.6. Toutes les sommes impayées par le Locataire porteront intérêt au Taux Préférentiel.
- 24.7. Les **Annexes A, B, C et D** font partie intégrante du Bail.

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
	





En foi de quoi le Locataire a signé à Toronto, ce 27th jour du mois de February 2012.

TELUS COMMUNICATIONS COMPANY

(Locataire)

Par: 
Robert Beatty
AVP Building Access

Témoins _____

En Foi de Quoi, le Bailleur a signé à Montréal, Québec, ce 5 jour de Mars 2012.

1200 McGill College, dûment représentées par leur mandataire 1200 McGill College Commercial Trust No.1


(Bailleur)

Par: 
Stéphane Daoust,
Directeur principal, Exploitation

Témoins _____

Témoins _____

Par: _____

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
<u>n</u>	<u></u>



ANNEXE B

Normes générales de télécommunication gérées par PodiumTech pour les demandes d'accès, les normes d'identification des câbles, des équipements et des conduits reliés aux télécommunications dans l'immeuble du 1200 McGill College

Ces normes s'appliquent à toute personne ou société, y compris les Fournisseurs de services de télécommunication (FST) et les locataires qui installent des conduits, des équipements ou des câbles de télécommunications filaires ou sans fil dans les immeubles gérés par PodiumTech.

A) PROCÉDURE

1. Demande d'accès aux infrastructures de télécommunications du 1200 McGill College

Pour toute installation de câblage et d'équipements téléphoniques, informatiques et de données, des réseaux sans fil et tout type de radios, une demande officielle doit être adressée à PodiumTech, en copie conforme au gestionnaire de l'immeuble concerné. (Voir formulaires déjà disponibles).

Pour toute demande de déploiement de câbles verticaux et horizontaux : Le demandeur doit fournir les informations suivantes préalablement à la visite et/ou lors du dépôt de la demande d'accès aux infrastructures : dessins et plans pour démontrer l'installation souhaitée.

PodiumTech analysera le dossier et fournira une soumission pour les travaux, si requis, et une recommandation sur les travaux à réaliser ainsi que tous les frais afférents à cette demande. PodiumTech communiquera avec le demandeur au besoin.

Chaque demandeur, Fournisseur de Services de Télécommunication (FST) ou Locataire, doit donc prévoir suffisamment de temps entre la demande et sa réalisation pour permettre à PodiumTech de compléter l'analyse préliminaire. Dans le cas contraire, des délais indésirables pourraient survenir et des frais additionnels pourraient s'appliquer.

Il est de la responsabilité du receveur de ces procédures de la distribuer à l'interne. Advenant un manquement des délais additionnels pourraient survenir.

2. Accès aux infrastructures de télécommunication

Un rendez-vous doit être demandé, au minimum 48 heures à l'avance, en tout temps, pour avoir accès aux infrastructures de l'immeuble demandé. Un garde de sécurité de l'extérieur doit être prévu pour les longues installations afin d'accompagner le (les) visiteur(s).

Cette demande doit être faite à PodiumTech ou au gestionnaire immobilier qui coordonnera pour le demandeur.

Si un accès n'est pas pré-autorisé, il peut être refusé.

Plusieurs immeubles sont présentement gérés par PodiumTech. Ces normes et procédures s'appliquent à tous ceux qui vous sont identifiés de temps à autres.

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR

ANNEXE C
QUESTIONNAIRE ENVIRONNEMENTAL

Nom du Locataire :			
Adresse :			
Numéro du local :			
Téléphone :		Télécopieur :	
Personne responsable			

a) Décrire les activités commerciales qui seront effectuées dans les Lieux Loués.

b) Les activités commerciales qui seront effectuées dans les Lieux Loués vous amèneront-elles à utiliser des Contaminants et Matières Dangereuses? (par exemple : produits chimiques, solvants, teinture, médicaments, huile essence, etc.)

NON OUI (Si oui, lesquels)


c) Les activités commerciales qui seront effectuées dans les Lieux Loués vous amèneront-elles à utiliser un système de batteries d'urgence (UPS) pour vos équipements?

NON OUI (Si oui, vous devez répondre à la question «f»)

d) Indiquer les quantités approximatives des Contaminants et Matières Dangereuses qui seront générés, mensuellement ou annuellement, dans les Lieux Loués.

e) De quelle manière comptez-vous entreposer les Contaminants et Matières Dangereuses décrits à la réponse précédente?

f) De quelle manière disposerez-vous des Contaminants et Matières Dangereuses générés par votre entreprise dans les Lieux Loués et qui en sera le transporteur?

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
n	



g) Les activités commerciales qui seront effectuées dans les Lieux Loués vous obligeront-elles à obtenir un certificat d'autorisation, permis ou approbation environnementale quelconque?

NON OUI (Si oui, indiquer les détails et joindre votre certificat d'autorisation)

h) Les activités commerciales qui seront effectuées dans les Lieux Loués vous amèneront-elles à faire des rejets de Contaminants et de Matières Dangereuses dans le réseau d'aqueduc ou dans l'air?

NON OUI (Si oui, précisez)

i) Avez-vous besoin d'équipement de contrôle de pollution dans les Lieux Loués afin de vous assurer que l'émission de Contaminants ou de Matières Dangereuses dans le réseau d'aqueduc ou dans l'air sera conforme aux Lois Environnementales. Si oui, indiquez les détails et les normes à respecter.

NON OUI (Si oui, indiquez les détails et les normes à respecter)



j) Les activités commerciales qui seront effectuées dans les Lieux Loués vous obligeront-elles à installer un réservoir d'entreposage souterrain ou de surface dans les Lieux Loués?

NON OUI (Si oui, donnez les détails requis sur le réservoir et les substances à entreposer)

k) Avez-vous l'intention de mettre un plan de formation en place en matière de prévention ou d'urgence pour prévenir un incident environnemental?

NON OUI (Si oui, donnez les détails et joindre une copie du plan et de la procédure de formation)

DATE :		SIGNATURE :	
--------	--	-------------	--

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
	



ANNEXE D
RÉSOLUTION DU LOCATAIRE

Extrait du procès-verbal d'une assemblée des administrateurs de **TELUS COMMUNICATIONS COMPANY** (la **Compagnie**) tenue le _____^e jour de _____ 2012.

Il est résolu:

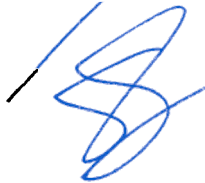
Que la Compagnie s'engage à un bail avec **1200 McGill College**, dûment représentées par 1200 MCGILL COLLEGE COMMERCIAL TRUST 1., mandataire autorisé, pour louer une partie de la salle de télécommunications située au niveau 4A-E de 1200 McGill College, ainsi qu'une partie des salles de télécommunications située 16^e et 20^e étages du 1200 McGill College, ainsi que l'espace requis pour un conduit SRDP niveau 1B de 1200 McGill College, faisant partie du complexe immobilier connu comme la « 1200 McGill College Commercial Trust 1 » et portant l'adresse civique de 1200 McGill College, dans la ville de Montréal, province de Québec, le tout conformément à un projet de bail soumis à l'assemblée;

Que Robert Beatty, AVP Building Access, soit autorisé à signer le bail et à faire toute modification qu'il jugera à propos, à sa seule discrétion, et à signer tout autre document pour donner effet au bail.

Je, soussigné, certifie que ce qui précède est une copie fidèle d'une résolution adoptée à une assemblée des administrateurs de la Compagnie dûment convoquée et tenue le _____^e jour de _____ 2012.

Ce _____^e jour de _____ 2012.

Secrétaire




INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
