

BAIL ENTREPÔT

SERVICES DE TÉLÉCOMMUNICATION

ENTRE : **PLACE DESJARDINS INC.**, une compagnie légalement constituée en vertu des lois du Québec, représentée aux présentes par Daniel Bigras, président et chef de la direction, et Martin Bilodeau, directeur de la Location, dûment autorisés tel qu'ils le déclarent;

ci-après désignée le « **Bailleur** »

ET : **TELUS COMMUNICATIONS COMPANY**, une compagnie légalement constituée représentée et agissant aux présentes par Catherine Longo-Bon, dûment autorisée par une résolution de son conseil d'administration, dont une copie certifiée conforme de ladite résolution est jointe au présent Bail pour en faire partie intégrante;



ci-après désignée le « **Locataire** »

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

SOMMAIRE DU BAIL

LE PRÉSENT SOMMAIRE FAIT PARTIE INTÉGRANTE DU BAIL.

A) DATE DU BAIL :	12 décembre 2007
B) LOCAL NUMÉRO	S 105, niveau 62 Tour Sud
C) BAILLEUR	Place Desjardins inc.
Adresse aux fins des avis	5, Complexe Desjardins Niveau Promenade, bureau 200 Case postale 154, Succursale Desjardins Montréal (Québec) H5B 1E9
À l'attention du :	Directeur de la Location
Nom de l'immeuble	Complexe Desjardins
D) LOCATAIRE :	TELUS COMMUNICATIONS COMPANY
Raison sociale	TELUS
Adresse aux fins des avis	120 – 7th Avenue SW, 4th floor Calgary, Alberta T2P 0W4
À l'attention du	Directeur, Services immobiliers
Téléphone :	403-530-3408
Télexcopieur :	403-262-8196

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

E) USAGE DES LIEUX LOUÉS Entrepôt servant à l'exploitation et à l'installation de matériel de services de télécommunication.

F) DURÉE Cinq (5) ans
Du 1^{er} juin 2008 au 31 mai 2013

G) SUPERFICIE DES LIEUX LOUÉS Cent quatorze (114) pieds carrés

H) PART PROPORTIONNELLE Douze millièmes de un pourcent (0.0012%)

I) LOYER MINIMUM ANNUEL NET

Du	Au	Par pi ²
1 ^{er} juin 2008	31 mai 2013	15,00 \$

J) LOYER ADDITIONNEL (Taux estimé par pi² par année année financière 2007)

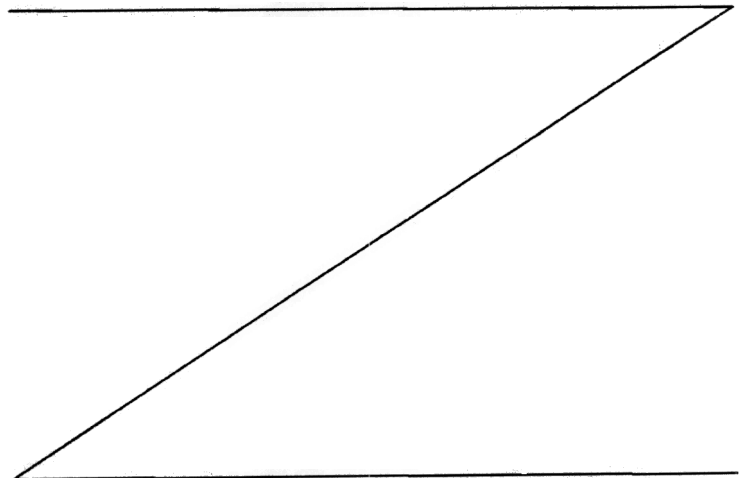
Frais d'exploitation 2,06 \$ le pied carré

Taxes foncières : 1,88 \$ le pied carré

Services publics (électricité/gaz) : 3,50 \$ le pied carré

K) RETIRÉ INTENTIONNELLEMENT



L) OPTION DE PROLONGATION Voir l'article 3.4



Paraphes	
Locataire	Barilieur

TABLE DES MATIÈRES



ARTICLE 1 DÉFINITIONS	1
ARTICLE 2 LOCATION ET DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS	3
ARTICLE 3 DURÉE	3
ARTICLE 4 LOYER.....	4
ARTICLE 5 USAGE DES LIEUX LOUÉS.....	5
ARTICLE 6 SERVICES.....	5
ARTICLE 7 OBLIGATIONS DU LOCATAIRE.....	7
ARTICLE 8 CHANGEMENTS, RÉPARATIONS, AMÉLIORATIONS, INSTALLATIONS ET ADDITIONS.....	8
ARTICLE 9 CESSION ET SOUS LOCATION	10
ARTICLE 10 ENGAGEMENTS EN CAS DE SINISTRE	11
ARTICLE 11 DOMMAGES	12
ARTICLE 12 ASSURANCES.....	13
ARTICLE 13 TAXES	14
ARTICLE 14 FRAIS D'EXPLOITATION	15
ARTICLE 15 ACCÈS AUX LIEUX LOUÉS.....	16
ARTICLE 16 RESPECT DES LOIS ET INDEMNISATION	16
ARTICLE 17 PAIEMENTS ET INTÉRÊTS	17
ARTICLE 18 EXPROPRIATION	17
ARTICLE 19 CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE.....	17
ARTICLE 20 DÉFAUT	18
ARTICLE 21 EMPHYTÉOSE.....	20
ARTICLE 22 RENONCIATION OU TOLÉRANCE	21
ARTICLE 23 AVIS ET DEMANDES	21
ARTICLE 24 JOUISSANCE PAISIBLE.....	22
ARTICLE 25 FORCE MAJEURE.....	22
ARTICLE 26 PUBLICATION	22
ARTICLE 27 LOIS APPLICABLES	22
ARTICLE 28 INTERPRÉTATION	22
ARTICLE 29 TITRES.....	23
ARTICLE 30 RELOCALISATION	23
ARTICLE 31 SUCESSEURS ET AYANTS CAUSE	23
ARTICLE 32 COMMISSIONS DE COURTAGE	23
ARTICLE 33 RECONNAISSANCE DU LOCATAIRE	24
ARTICLE 34 FRAIS DE PRÉPARATION DU BAIL	24

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

LISTE DES ANNEXES

Le Bailleur et le Locataire confirment que les annexes ci-après indiquées font parties intégrantes du Bail et le Locataire s'engage expressément à en respecter les dispositions :

Annexe «A» **PLAN DE LOCALISATION**
Annexe «B» **CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT**


Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

ARTICLE 1

DÉFINITIONS

Les mots et expressions suivants, lorsqu'ils sont employés dans le Bail, ont, à moins d'incompatibilité avec le contexte, les significations suivantes :



- 1.1 "Année de taxes foncières", signifie chaque période consécutive de douze (12) mois débutant le premier janvier d'une année, indépendamment de la période ou des périodes qui pourront à l'avenir, de temps à autre, être établies par les autorités compétentes pour fins d'imposition ou de perception des taxes foncières. Le Bailleur se réserve expressément le droit de changer l'année de taxes foncières et sa durée pendant la durée du Bail.
- 1.2 "Bail", signifie la présente convention, ses annexes et tous les amendements et avenants écrits qui pourront y être apportés.
- 1.3 "Bailleur", signifie seulement le propriétaire du Complexe ou le locataire du Complexe en vertu d'un bail. Dans les paragraphes contenant une clause d'exonération, un cautionnement ou une indemnisation en faveur du Bailleur, le « Bailleur » inclut les administrateurs, dirigeants, employés agissant dans le cours normal de leurs fonctions et mandataires du Bailleur;
- 1.4 "Complexe" ou « Complexe Desjardins », signifie l'ensemble immobilier que le Bailleur a érigé sur le terrain délimité par les rues Jeanne-Mance, Sainte-Catherine et Saint-Urbain et le boulevard René-Lévesque en la Ville de Montréal, et inclut ledit terrain, mais excluant l'Hôtel Hyatt.
- 1.5 "Exercice financier", signifie une année commençant le premier jour de janvier d'une année et se terminant le dernier jour de décembre suivant. Le Bailleur se réserve expressément le droit de changer l'exercice financier et sa durée pendant la durée du Bail.
- 1.6 "Frais d'exploitation", signifie toutes les dépenses raisonnablement imputables sur le revenu, encourues par le Bailleur en relation avec la gestion, l'exploitation, l'entretien, l'opération, la supervision, l'administration ou la réparation des immeubles, bâtiments et améliorations faisant partie du Complexe, les services rendus et fournis au Complexe, aux usagers du Complexe et aux locataires et, à titre d'exemple mais sans limiter la généralité de ce qui précède, comprend les dépenses suivantes:
 - a) les services mentionnés à l'article 6.1 du présent Bail relatifs aux immeubles, bâtiments et améliorations faisant partie du Complexe à l'exclusion des services assumés par les locataires en regard de leurs lieux loués;
 - b) la valeur locative de l'espace occupé dans le Complexe par les services de gestion, d'exploitation, d'entretien, d'opération, de supervision, d'administration et de réparation du Bailleur;
 - c) les taxes pour les services publics et la taxe d'affaires, les salaires et avantages sociaux des employés du Bailleur;
 - d) les fournitures d'immeubles et de nettoyage, l'enlèvement des rebuts et de la neige, l'entretien paysager;
 - e) les dépenses de fournitures et réparations des différents systèmes électriques, chauffage, réfrigération, mécanique, plomberie, énergie, électricité, vapeur, gaz naturel;
 - f) les coûts d'opération des équipements reliés à la gestion de l'énergie, les ascenseurs et escaliers mécaniques, la sécurité et les premiers soins;

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

- g) la redevance annuelle au bailleur emphytéotique;
- h) les frais de comptabilité et de vérification;
les primes d'assurance;
le coût de toute modification, amélioration ou addition au Complexe, aux machines et au matériel qui s'y trouvent lorsque le Bailleur considère raisonnablement que ces dépenses peuvent réduire les frais d'exploitation, et de tout autre matériel, équipement, modification ou amélioration qui sont exigés par la loi ou que le Bailleur considère raisonnablement être à l'avantage des utilisateurs du Complexe ou contribuer à leur sécurité;
- k) les frais raisonnablement encourus par le Bailleur pour toute étude visant la qualité de l'air ou l'économie d'énergie;
- l) les frais d'étude opérationnelle (ex : signalisation, aménagement des aires communes, etc.);
- m) l'amortissement annuel total (selon la méthode d'amortissement linéaire sur la vie économique des biens en cause et sur toute autre durée que le Bailleur est fondé à fixer) du capital et des intérêts sur le capital non amorti au taux équivalant au taux d'emprunt alors consenti ou susceptible d'être consenti au Bailleur par ses prêteurs;
- n) de temps à autre, du coût des machines, équipements, fournitures, réparations, remplacements, modifications et améliorations qui, de l'avis du Bailleur, ont une vie économique plus longue que la durée d'un Exercice financier et dont le coût n'a pas déjà été imputé au Locataire;

Ne font pas partie des Frais d'exploitation, le service de la dette, la taxe sur le capital, les impôts sur le revenu, la taxe sur les grandes sociétés, l'amortissement des frais reportés, l'amortissement des immeubles faisant partie du Complexe et les frais, réclamations ou autres montants récupérés des assureurs ou directement des locataires;

- 1.7 "**Installations**", signifie tout ce qui est fixé aux Lieux loués et, entre autres, sans limiter la généralité de ce qui précède, tapis mur à mur, cloisons, comptoirs, vitrines, portes, décorations, conduits d'air climatisé, système de purification d'air, plomberie ou tuyauterie, installations électriques et fils électriques de toutes sortes.
- 1.8 "**Part proportionnelle**", signifie une fraction dont le numérateur est la superficie locative des Lieux loués et dont le dénominateur est la superficie locative pondérée du Complexe Desjardins. La part proportionnelle peut être révisée par le Bailleur tous les cinq (5) ans
- 1.9 "**Taxes foncières**", signifie toute taxe de nature foncière imposée par les autorités locales, impôts, contributions, cotisations et répartitions, généraux et spéciaux, sans restriction aucune, applicable au Complexe, telle que déterminée par le Bailleur dans l'exercice d'une discrétion raisonnable.
- 1.10 "**Nouvelles taxes**", signifie une nouvelle taxe ou imposition sur le Complexe, sur le Bailleur ou ses revenus en raison d'une modification ou d'un remplacement des Taxes foncières présentement imposées sur les immeubles par les autorités compétentes, et l'expression "Taxes foncières" du présent Bail comprendra alors cette nouvelle taxe ou imposition.

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

ARTICLE 2

LOCATION ET DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

- 2.1 Le Bailleur, par les présentes, loue au Locataire, présent et acceptant, l'espace décrit au sommaire du Bail, tel que montré en substance au plan joint aux présentes comme annexe « A » Plan de localisation pour en faire partie et paraphée par les parties aux présentes pour fins d'identification (les « Lieux loués »). Le tout, sous réserve des conditions, conventions et engagements contenus aux présentes.



La superficie des Lieux loués est identifiée au sommaire du Bail. Ce calcul de la superficie est définitif et lie toutes les parties aux présentes.

- 2.2 Le Locataire reconnaît avoir examiné les Lieux loués, se déclare en tous points satisfaits de leur bon état de réparations de toute espèce et en conséquence, les accepte dans leur état actuel. Le Locataire reconnaît que le Bailleur s'est acquitté de toutes ses obligations quant à l'aménagement des Lieux loués aux termes de l'annexe « B » Conditions d'aménagement, jointe aux présentes pour en faire partie et le Locataire devra supporter le coût des autres travaux, changements, améliorations, installations ou additions aux Lieux loués qu'il pourra requérir, sous réserve des dispositions du présent Bail.

ARTICLE 3

DURÉE



- 3.1 Le présent Bail est consenti pour la durée prévue au sommaire du présent Bail, à moins qu'il ne se termine plus tôt conformément aux dispositions des présentes.
- 3.2 Nonobstant le terme prévu au paragraphe précédent, les termes et conditions du présent Bail pourront être revus à la suite de tout changement législatif applicable au secteur des télécommunications, au choix et à la seule discrétion du Bailleur.
- 3.3 Le Bail se terminera, de plein droit et sans avis, à la date stipulée aux présentes et l'occupation des Lieux loués après cette date par le Locataire n'aura pas pour effet de prolonger la durée du Bail ni de reconduire le Bail ni d'établir un renouvellement tacite du Bail. Le Locataire sera alors présumé occuper les Lieux loués contre la volonté du Bailleur, qui pourra se prévaloir de tous les recours prévus par la loi pour expulser le Locataire et lui réclamer des dommages intérêts. Nonobstant ce qui précède, le Bailleur aura l'option, advenant l'occupation des Lieux loués par le Locataire après la date d'expiration de la durée du Bail, de donner au Locataire, en tout temps, un avis écrit à l'effet de permettre au Locataire de continuer son occupation des Lieux loués en vertu d'un bail mensuel et en considération d'un loyer mensuel majoré de dix (10) points de pourcentage de plus que l'indice de l'inflation pour la ville de Montréal tel qu'établi par Statistiques Canada par rapport au dernier loyer payable en vertu du Bail, payable d'avance, le tout selon les mêmes termes et sous réserve des mêmes conditions que ceux stipulés aux présentes.
- 3.4 Le Locataire aura l'option de renouveler le Bail pour deux (2) périodes de cinq (5) ans s'il en fait la demande par écrit au Bailleur six (6) mois avant la date de terminaison. A ce moment, le loyer minimum annuel sera renégocié à la juste valeur marchande pour un local et un usage similaires, situé dans un édifice à proximité et de même classe.

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

ARTICLE 4

LOYER

- 4.1 Le Locataire reconnaît et accepte qu'il est de l'intention des parties que le présent Bail soit un bail dit "Net Net", à savoir que la contrepartie de loyer exigible par le Bailleur en vertu du Bail n'a été établie qu'en fonction du coût en capital, du coût de financement et du risque inhérent à l'investissement immobilier supporté par le Bailleur et ne prend en considération aucun débours, dépense, frais ou charge, soit-il direct ou indirect, relatif ou afférent à l'exploitation du Complexe, des Lieux loués ou de leurs dépendances et accessoires lesquels seront, sauf les cas où le Bailleur en aura été expressément chargé en vertu des dispositions du présent Bail et ce, nonobstant le fait qu'ils aient été couverts ou non par les dispositions du présent Bail, à la seule et entière responsabilité du Locataire le tout, à l'exonération complète du Bailleur.
- 4.2 Le loyer qui comprend le Loyer minimum et tout Loyer additionnel doit être payé par le Locataire au Bailleur au siège social du Bailleur ou à tout autre endroit au Québec indiqué par avis écrit du Bailleur au Locataire, ou à tout agent ou mandataire du Bailleur, dans la province de Québec, désigné de temps à autre par avis écrit du Bailleur au Locataire.
- 4.3 **Loyer minimum**
- Le Locataire paiera au Bailleur le loyer minimum annuel garanti spécifié au sommaire du Bail, payable d'avance, sans aucune déduction ni compensation, le premier jour de chaque mois **de juin** pendant toute la durée du bail (le « **Loyer minimum** »).
- Si la durée du Bail commence ou se termine un jour autre que le premier ou le dernier jour d'un mois, le loyer pour la partie du mois au cours duquel elle commence, payable le premier jour de la durée du Bail et celui pour la partie du mois au cours duquel elle se termine, seront calculés et payés au prorata du nombre de jours écoulés.
- 4.4 **Loyer additionnel**
- Le Locataire s'engage également à payer au Bailleur tout autre montant qui pourrait devenir dû et exigible en vertu des dispositions du Bail à titre de Loyer additionnel. **Le Loyer additionnel sera payable le 1^{er} jour du mois de juin de chaque année en même temps que le Loyer minimum identifié à l'article 4.3.**
- Tous les frais encourus par le Bailleur, notamment mais sans limitation : les Frais d'exploitation, toutes Taxes foncières, Nouvelles taxes ou autres taxes, le coût des services prévus à l'article 6 et tous les autres services pouvant être dispensés par le Bailleur de temps à autre au profit du Locataire sont à la charge du Locataire à titre de Loyer additionnel.
- 4.5 La Part proportionnelle **annuelle** du Locataire des Frais d'exploitation, toutes Taxes foncières, Nouvelles taxes ou autres taxes est un montant égal à la part proportionnelle des Frais d'exploitation, toutes Taxes foncières, Nouvelles taxes ou autres taxes attribuable au Complexe à chaque année. La part proportionnelle est décrite au sommaire du Bail
- Sous réserve de la possibilité pour le Bailleur de réviser la Part proportionnelle du locataire tous les cinq (5) ans, ce calcul de la Part proportionnelle est définitif et lie toutes les parties aux présentes.
- 4.6 Tous les montants payables en vertu des dispositions de ce Bail seront payés en monnaie ayant cours légal au Canada.
- 4.7 Le Locataire reconnaît et accepte que le Loyer minimum, le Loyer additionnel et tous les autres montants payables aux termes du présent Bail, n'incluent pas la T.P.S. ni la T.V.Q. et autres taxes qui pourraient être appliquées en remplacement ou en sus et qu'en conséquence, le

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

Locataire devra ajouter le montant desdites taxes aux montants payables aux termes du présent Bail.

- 4.8 Les parties aux présentes déclarent expressément que les dispositions du présent article 4 n'ont nullement pour but d'établir entre elles des relations autres que celle de bailleur et de locataire et écartent, par les présentes, toute intention d'association et d'entreprise en commun.

ARTICLE 5

USAGE DES LIEUX LOUÉS

- 5.1 Le Comme condition essentielle du présent Bail, il est convenu que le Locataire ne devra utiliser les Lieux loués que pour les fins stipulées au sommaire du Bail.
- 5.2 Le Locataire reconnaît expressément par les présentes avoir visité les Lieux loués et le Complexe ou avoir eu l'occasion de le faire et reconnaît expressément que les Lieux loués et le Complexe peuvent servir à l'usage pour lequel ils sont loués et il s'en déclare satisfait, le Locataire renonçant expressément à la garantie du Bailleur à cet effet.
- 5.3 Le Locataire reconnaît qu'aucune des dispositions du présent Bail et de ses annexes ne lui confère une exclusivité de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 6



SERVICES

- 6.1 Le Bailleur convient de fournir au Locataire les services suivants, tant et aussi longtemps que le Locataire ne sera pas en défaut en vertu des présentes, savoir :

6.1.1 Électricité

(a) Le Bailleur, sous réserve de pouvoir lui-même l'obtenir de son fournisseur principal, fournira aux Lieux loués le courant électrique nécessaire pour l'éclairage et l'énergie requis pour les besoins raisonnables des opérations du Locataire et ce dernier s'engage à utiliser ce courant. Le Locataire assumera et paiera au Bailleur un Loyer additionnel pour le coût de l'électricité consommée dans les Lieux loués en fonction de l'estimé de consommation énergétique des équipements présents sur les Lieux loués. L'estimé de consommation énergétique pouvant être refait suite à tout changement au niveau des équipements présents dans les Lieux loués. Le Bailleur facturera le Locataire **annuellement** pour ce Loyer additionnel qui sera calculé de façon à ne pas excéder le montant que paierait autrement le Locataire en vertu du taux général de service (commercial) fixé par Hydro Québec. L'engagement du Bailleur en vertu des présentes est pris sous réserve des règles et règlements de Hydro Québec ou de toute autre autorité municipale ou gouvernementale.

(b) Le Locataire s'engage à ne jamais avoir une consommation de courant qui dépasse la capacité des installations approvisionnant les Lieux loués. Le Bailleur aura le droit à n'importe quel moment de vérifier les besoins en électricité des Lieux loués et si ces besoins dépassent la capacité des installations approvisionnant les Lieux loués, le Bailleur pourra, à son option, prendre les dispositions nécessaires et faire les changements qu'il jugera nécessaires pour augmenter telle capacité et tous les frais occasionnés à cet effet seront à la charge uniquement du Locataire, ou le Bailleur pourra obliger le Locataire à réduire ses besoins en électricité selon la capacité existante.

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

6.1.2 **Retiré intentionnellement**

6.1.3 **Biens, fournitures, services et accessoires**

(a) Si le Bailleur le décide, il sera le seul fournisseur de biens, fournitures et de tout autre service ou accessoire, et il se réserve expressément ce droit par les présentes. Le Bailleur en soumettra alors le compte au temps de son choix et le Locataire devra le payer sur réception à titre de Loyer additionnel;

(b) Au choix du Bailleur, le Locataire pourra acheter du Bailleur toutes les lampes, ampoules, tubes fluorescents ou ballasts dans les luminaires utilisés dans les Lieux loués et en payer le coût d'achat, de remplacement et d'installation; et

(c) Si le Bailleur décide de ne pas fournir les biens, fournitures, services ou accessoires prévus aux sous paragraphes précédents, seules les personnes autorisées par le Bailleur pourront le faire, au temps et selon les règlements établis par le Bailleur seulement.

6.2 **Aires et installations communes**

Le Locataire pourra utiliser et bénéficier des aires et installations communes du Complexe en commun avec tous ceux qui y auront également droit et accès. Les aires communes comprennent tout espace non locatif que le Bailleur destine à l'usage commun, et les installations communes comprennent, entre autres, les escaliers, escaliers roulants et ascenseurs que le Bailleur destine à l'usage commun.



Le Bailleur pourra, en tout temps, changer la forme et/ou la destination du Complexe, de ses aires et installations communes et de toute composante d'icelles, et y effectuer tout remplacement, réparation, modification ou amélioration qu'il jugera nécessaires ou utiles.

Suite à ces changements, réparations, remplacements, modifications ou améliorations, le Locataire ne pourra opposer au Bailleur quelque objection, défense, droit ou moyen et ne pourra réclamer compensation ou dédommagement de quelque nature que ce soit.

Le Bailleur ne sera pas responsable de tout dommage causé au Locataire et à ses officiers, employés, mandataires, représentants ou visiteurs par toute autre personne utilisant les aires et installations communes, ni de tout dommage provenant de l'utilisation de ces aires et installations communes.

6.3 **Suspension ou modification de service**

Le Bailleur aura le droit, sans obligation ni responsabilité envers le Locataire, de suspendre ou de modifier tout service qu'il doit fournir en vertu du présent article 6 ou de toute autre disposition du Bail pour le temps qu'il sera nécessaire ou que le Bailleur jugera raisonnable, par suite d'accidents ou dans le but de faire des réparations, remplacements, modifications ou améliorations. **A cet effet, le Bailleur devra aviser le Locataire au moins vingt-quatre (24) heures à l'avance d'une interruption de service, à moins d'une situation d'urgence auquel cas aucun avis ne sera requis.** De plus, le Bailleur n'encourra aucune responsabilité envers le Locataire par suite de tout défaut de fournir l'un ou l'autre de ces services pour quelque raison que ce soit, même s'il y a eu faute ou négligence du Bailleur ou de ses préposés. Cependant, le Bailleur devra, dans la mesure du possible, y remédier avec diligence et dans un délai raisonnable.

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

ARTICLE 7



OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

- 7.1 Le Locataire assumera et paiera toutes les dépenses affectant les Lieux loués ou l'usage qu'il en fera, y compris, sans limiter en rien la portée de ce qui précède, les dépenses d'éclairage et d'électricité et de toute autre source d'énergie électrique ou motrice en usage dans les Lieux loués, tel que prévu aux présentes.
- 7.2 Le Locataire s'engage à conserver et à maintenir en bonne condition et en bon état de réparations de toute espèce (incluant, sans restreindre la généralité de ce qui précède, les réparations urgentes et nécessaires) les Lieux loués, les modifications, les améliorations, les installations, les additions et tout autre appareil ou service en usage dans les Lieux loués. Le Locataire s'engage à en faire usage en bon père de famille et à effectuer, sans délai, à ses frais, toutes les réparations nécessaires pour les conserver et les maintenir en bon état de réparations et en bonne condition et à les remettre ainsi au Bailleur à l'expiration du Bail, exception faite des détériorations causées par usage normal, le Locataire renonçant également à réclamer tout remboursement ou à retenir quelque montant sur le Loyer minimum ou le Loyer additionnel.
- 7.3 Le Locataire s'engage, de plus, à maintenir les Lieux loués de façon sanitaire, exempts de déchets ou rebuts qui pourraient contribuer à augmenter les risques d'incendie, produire des odeurs désagréables ou nauséabondes ou obstruer les passages ou espaces publics. Le Locataire placera les déchets et rebuts dans des contenants convenables aux endroits indiqués par le Bailleur, qui verra à les faire enlever aux frais du Locataire et qui en facturera le coût au Locataire à titre de Loyer additionnel.
- 7.4 Advenant que le Locataire soit en défaut de conserver et maintenir les Lieux loués en bon état de réparations et en bonne condition et de les maintenir de façon sanitaire, exempts de déchets, tel que susdit, et qu'il ne se soit pas conformé dans un délai raisonnable, selon les circonstances, à l'avis écrit qui lui en aura été donné par le Bailleur, ce dernier ainsi que ses officiers, employés, agents, entrepreneurs, ouvriers et autres représentants, auront le droit, même en cours de Bail et sans autre avis au préalable, d'entrer dans les Lieux loués et d'y effectuer et y faire, à la place et aux frais du Locataire, toute réparation et chose nécessaire, le montant de ces frais plus des frais d'administration de quinze pour cent (15%) devant être ajouté au loyer payable par le Locataire à titre de Loyer additionnel, le tout sans préjudice des autres droits et recours du Bailleur en vertu des présentes.

À ce sujet, le Bailleur pourra requérir, à sa seule discrétion pourvu qu'elle soit exercée raisonnablement, l'évacuation du Locataire, et ce dernier renonce, par les présentes, à toute réclamation contre le Bailleur, ses officiers, employés, agents, entrepreneurs, ouvriers et autres représentants pour compensation, dédommagement, réduction de loyer et dommages intérêts résultant, soit directement ou indirectement, de tout fait du Bailleur ou de ses représentants, tel que susdit.

Sans limiter la généralité de ce qui précède et de ce qui est prévu à l'article 16 du Bail, le Locataire s'engage à se conformer à toutes les normes d'hygiène, de salubrité, de conservation en regard de l'exploitation de son entreprise dans les Lieux loués. À cet égard, le Locataire s'engage à aviser le Bailleur de toute visite, tout avis ou toute autre intervention d'un représentant de toute autorité gouvernementale ayant quelque juridiction sur les Lieux loués. Le Locataire permettra au Bailleur, sur simple demande, d'avoir accès au dossier détenu par telle autorité.

Advenant que le Locataire soit pris en défaut de se conformer aux règles, avis, recommandations ou toute autre intervention de toute autorité ayant quelque juridiction sur les Lieux loués ou si le Locataire fait l'objet de la publication dans les média d'un avis dénonçant tel défaut, dans les cas où

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

le Bailleur décidait de se prévaloir de son droit de remédier au défaut aux frais du Locataire, des frais totalisant cinq cent dollars (500,00\$) par jour seront facturés au Locataire pour toute journée où le défaut subsiste, majorés de frais d'administration de quinze pour cent (15%), payable sur demande.

À ce sujet, ce défaut constitue un cas de défaut prévu à l'article 20 du présent Bail et conséquemment le Bailleur pourra procéder à la résiliation du Bail selon la procédure prévue à l'article 20 du présent Bail plutôt que de se prévaloir de son droit de réclamer une pénalité et de remédier au défaut du Locataire en vertu du présent article 7.

7.5 Le Locataire ne devra poser aucun geste ni faire quelque chose qui soit de nature à nuire aux droits du Bailleur et des autres locataires du Bailleur. Le Locataire devra mettre fin à tels actes ou activités sur réception d'un avis écrit du Bailleur à cet effet.

7.6 Aucun haut-parleur, télévision, appareil enregistreur, table tournante, radio ou autre appareil similaire ne devra être entendu en dehors des Lieux loués.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le Locataire devra, sur réception d'un avis écrit du Bailleur, éliminer la source ou la cause d'un bruit ou d'une vibration provenant des Lieux loués.

7.7 Toutes les portes d'accès aux Lieux loués devront être fermées à clé lorsqu'il n'y a plus personne à l'intérieur; le Bailleur, ses employés ou préposés, pourront avoir accès aux Lieux loués afin de maintenir, entretenir et/ou nettoyer les Lieux loués ou pour toute autre raison reliée à la sécurité ou à l'exploitation du Complexe Desjardins et des Lieux loués.

ARTICLE 8 CHANGEMENTS, RÉPARATIONS, AMÉLIORATIONS, INSTALLATIONS ET ADDITIONS



8.1 Avant la date d'occupation des Lieux loués ou pendant la durée du Bail, le Locataire pourra effectuer les changements, réparations, améliorations, installations et additions qu'il désire, sous réserve des dispositions du présent article.

8.2 Sans préjudice de ce qui précède, si le Locataire désire effectuer des changements, réparations, améliorations, installations et additions avant le début de la durée du Bail et s'il ne termine pas ces travaux avant le début de la durée du Bail, le commencement de la durée du Bail ne sera d'aucune façon retardé ou remis en conséquence.

8.3 Le Locataire ne pourra, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur, faire aucun changement, aucune réparation, aucune amélioration, aucune installation ni aucune addition aux Lieux loués, soit avant ou pendant la durée du Bail. Les changements, réparations, améliorations, installations ou additions ainsi autorisés seront exécutés par un entrepreneur accepté par le Bailleur, mais aux seuls frais du Locataire qui devra rembourser immédiatement au Bailleur tout paiement fait par ce dernier à ce sujet, le cas échéant, ainsi que tous les frais et dépenses du Bailleur occasionnés directement ou indirectement par lesdits travaux. Le Bailleur n'encourra aucune responsabilité pour ces travaux ou pour tout dommage pouvant en résulter.

8.4 Le Locataire fournira au Bailleur sur demande, toute preuve satisfaisante qu'il aura obtenu, à ses frais, tous les consentements, permis et inspections nécessaires de toutes les autorités gouvernementales et autorités de régie compétentes pour l'exécution des travaux projetés.

8.5 Le Locataire obligera son entrepreneur et ses sous entrepreneurs à respecter les normes et règlements du Bailleur et les travaux ne devront venir en conflit avec aucune convention collective, décret ou autre contrat

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

affectant le Bailleur et si un entrepreneur ou un sous entrepreneur du Locataire n'est pas entièrement syndiqué ou s'il cause ou, d'après l'opinion raisonnable du Bailleur, serait passible de causer des difficultés dans les relations ouvrières au Complexe, le Bailleur aura le droit d'exiger qu'un tel entrepreneur ou sous entrepreneur cesse tout travail au Complexe et, sur réception d'un tel avis écrit du Bailleur, le Locataire convient de ne pas permettre à un tel entrepreneur ou sous entrepreneur d'effectuer quelques travaux dans les Lieux loués.



- 8.6 Tous changements, réparations, améliorations, installations et additions du Locataire devront être effectués selon un agenda convenu avec le Bailleur et prévoyant l'absence de bruit ou de toutes autres nuisances affectant les autres locataires du Bailleur lors des heures d'affaires.
- 8.7 Tous changements, réparations, améliorations, installations et additions du Locataire fait sans permission du Bailleur ou en contravention aux règles de l'art devront être enlevés aux frais du Locataire. À défaut par le Locataire de se conformer aux exigences du Bailleur dans un délai de dix (10) jours ouvrables suite à un avis écrit à cet effet, le Bailleur pourra enlever ces changements, réparations, améliorations, installations et additions aux frais du Locataire majoré de frais d'administration de quinze pour cent (15%).
- 8.8 Tout raccordement au système électrique, à la plomberie ou au système de climatisation sera considéré comme un changement au sens du présent article 8.
- 8.9 Le Locataire ne pourra enlever ces changements, réparations, améliorations, installations et additions sans le consentement préalable écrit du Bailleur et ce, pendant toute la durée du Bail. Tous ces changements, réparations, améliorations, installations et additions feront partie des Lieux loués, deviendront la propriété du Bailleur et devront être remis par le Locataire avec les Lieux loués à l'expiration de son Bail, sans que le Bailleur ne doive au Locataire quelque compensation ou indemnité que ce soit. Toutefois, si le Bailleur l'exige, le Locataire devra à l'expiration de ce Bail, enlever tels changements, réparations, améliorations, installations et additions et le Locataire sera alors obligé de rendre les Lieux loués dans l'état où il les a reçus en tenant compte cependant de l'usure normale.

En autant qu'il se soit acquitté de toutes ses obligations selon le présent Bail, le Locataire aura le droit, à l'expiration de ce Bail, d'enlever des Lieux loués ses accessoires et autres effets mobiliers; cependant, le Locataire convient de réparer à ses frais tout dommage causé aux Lieux loués et découlant d'un tel enlèvement.

Tout bien, appartenant au Locataire ou à toute autre personne, qui sera laissé dans les Lieux loués après l'expiration de ce Bail sera réputé avoir été abandonné au profit du Bailleur, et le Bailleur pourra en disposer à sa guise, sans qu'il ne doive quelque compensation ou indemnité que ce soit.

Le Locataire exigera de tout architecte, ingénieur, fournisseur de matériaux, ouvrier, entrepreneur ou sous entrepreneur de ne pas commencer quelques travaux dans les Lieux loués avant d'avoir remis au Bailleur un avis écrit de renonciation ou un engagement écrit de libération pour toutes les hypothèques ou garanties qui peuvent ou pourront exister ou naître pour les travaux effectués ou les matériaux fournis. Si un tel avis de renonciation ou un engagement de libération n'est pas remis, le Bailleur aura le droit d'ordonner la cessation immédiate de tout travail.

Si le Locataire est en défaut en vertu du paragraphe 8.10 des présentes, le Bailleur peut, sans restreindre ses autres recours, régler et radier la sûreté ou tout avis s'y rapportant en payant le montant réclamé au tribunal (avec tout montant additionnel devant être payé au tribunal avant d'obtenir sa radiation) ou directement au créancier détenant la sûreté. Le montant payé de même que tout les coûts et dépenses (incluant les honoraires et frais de conseillers juridiques, frais de règlement et de radiation de la

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

sûreté) engagés en conséquence de la publication de la sûreté, seront majorés des frais d'administration de quinze pour cent (15%) et seront payés par le Locataire au Bailleur à titre de loyer additionnel au plus tard dix (10) jours suivant la demande du Bailleur.

- 8.12 Le Bailleur aura le droit d'installer et d'entretenir dans les Lieux loués tout ce qui peut s'avérer nécessaire, raisonnable ou utile pour le fonctionnement du Complexe et son utilisation pour tout locataire, sans compensation ou indemnité en faveur du Locataire, pourvu que la jouissance des Lieux loués par le Locataire n'en soit pas affectée.
- 8.13 Sur demande du Bailleur, le Locataire devra fournir, dans un délai raisonnable, un compte rendu des travaux, réparations, améliorations ou autres modifications exécutés dans les Lieux loués.

ARTICLE 9

CESSION ET SOUS LOCATION

- 9.1 Le Locataire pourra, vendre, donner, transporter, céder ou sous louer les Lieux loués, en totalité ou en partie, directement ou indirectement et permettre qu'une partie des Lieux loués soit utilisée par une autre personne, à la condition d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Bailleur et de se conformer au présent Bail. Le Locataire s'engage à céder au Bailleur, le cas échéant, tout contrat de cession ou tout sous bail en garantie collatérale des présentes.

Sont réputés constituer une cession du présent Bail :

(a) tout transfert, vente ou émission impliquant, dans l'ensemble, cinquante pour cent (50%) ou plus des actions comportant droit de vote du capital-actions du Locataire, lorsque ce dernier est une compagnie dont les actions ne sont pas inscrites à la cote d'une bourse reconnue;

(b) tout transfert, vente ou cession impliquant, dans l'ensemble, cinquante pour cent (50%) ou plus de la participation dans la société lorsque le Locataire est une société;

(c) toute autre transaction touchant le capital-actions et/ou capital social du Locataire ayant pour effet d'en changer le contrôle effectif.

- 9.2 Le Bailleur sera justifié de refuser son consentement :

(a) si le Locataire est en défaut en vertu du présent Bail;

(b) si le Locataire ne lui indique pas par écrit le nom et l'adresse du véritable cessionnaire ou sous locataire qu'il propose, et les conditions de la cession ou de la sous location projetée; ou



(c) si le Locataire n'offre pas, par écrit, au Bailleur de lui céder le présent Bail, ou de lui sous louer les Lieux loués aux conditions et au loyer stipulés par le présent Bail; ou

(d) si le cessionnaire ou sous locataire proposé par le Locataire est déjà locataire au Complexe, que des locaux sont alors disponibles pour lui dans le Complexe, ou appelés à le devenir dans les six (6) mois suivants; ou

(e) pour tout autre motif raisonnable.

- 9.3 Dans les trente (30) jours de la réception d'une demande écrite du Locataire, le Bailleur fera tenir sa réponse au Locataire :

(a) soit qu'il accepte l'offre du Locataire de lui céder le présent Bail ou de lui sous louer les Lieux loués aux conditions et aux loyers stipulés par le présent Bail;

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

(b) soit qu'il refuse ladite offre et ne donne pas son consentement à la cession ou à la sous location projetée en établissant les raisons de ce refus;

(c) soit qu'il consente à la cession ou sous location projetée. Dans ce cas, le Locataire pourra, dans les soixante (60) jours suivants, céder le Bail ou sous louer les Lieux loués, selon le cas, à la personne et aux conditions déjà indiquées au Bailleur, conformément aux dispositions du présent article 9. Si le Bail n'a pas été cédé ou les Lieux loués sous loués, selon le cas, dans cette période de soixante (60) jours, le consentement du Bailleur sera tenu pour nul et de nul effet, et le Locataire devra, pour toute cession ou sous location, se conformer à nouveau à toutes les stipulations des présentes.

9.4 Nonobstant toute cession ou tout sous bail, le Locataire demeurera toujours responsable de l'exécution des obligations constatées par ce Bail et, par la cession ou le sous bail, tout cessionnaire ou sous locataire devra assumer envers le Bailleur l'exécution desdites obligations du Locataire. Par le seul fait de la cession ou du sous-bail, le Locataire et tout cessionnaire ou sous locataire seront solidairement responsables envers le Bailleur de l'exécution de toutes les obligations constatées par ce Bail; les garanties données par le Locataire demeureront en vigueur à moins d'être remplacées par des garanties suffisantes, ce qui sera déterminé par le Bailleur, du sous-locataire ou du cessionnaire.

9.5 Le consentement du Bailleur à toute cession ou à tout sous bail ne devra pas constituer une renonciation par le Bailleur aux dispositions du présent article 11, ni un consentement du Bailleur à tout autre sous bail ou cession.

9.6 En cas d'acceptation de la cession ou de la sous-location par le Bailleur, le Locataire devra assumer et acquitter ou rembourser au Bailleur tous les frais et dépenses résultant de la sous-location ou de la cession immédiatement sur demande.

9.7 Le Locataire pourra annoncer son intention, offrir de vendre, donner, transporter ou autrement céder le Bail ou sous louer les Lieux loués, en totalité ou en partie, ou autoriser un courtier en immeubles ou autre personne à le faire, à ses propres frais, à la condition d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Bailleur, qui pourra, à sa discrétion, laquelle devra être exercée de façon raisonnable, approuver, refuser, ou modifier le fond et la forme de tous les écrits et démarches du Locataire pour ces fins.


En particulier, mais sans restreindre en aucune façon le droit du Bailleur de les refuser pour toute autre raison, le texte et la forme de tout avis, publication, imprimé, affiche, ou autre annonce ne doit en aucune façon indiquer le taux de location applicable aux Lieux loués.

9.8 Le Locataire reconnaît et convient expressément qu'en cas de vente, cession, location ou autre aliénation du Complexe ou du Bail pour la location du Complexe, le Bailleur actuel sera complètement libéré de toute convention et obligation en vertu des présentes.

ARTICLE 10

ENGAGEMENTS EN CAS DE SINISTRE

10.1 Si les Lieux loués sont partiellement endommagés par suite d'un incendie ou par toute autre cause imputable à la faute ou à la négligence du Bailleur ou de ses employés, et seulement dans ce cas, le Bailleur verra à effectuer ou faire effectuer les réparations nécessaires, à ses frais, et le loyer sera alors réduit et réparti selon la partie utilisable des Lieux loués jusqu'à ce que les réparations soient complétées.

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

10.2 Si par suite d'un incendie ou pour toute autre cause, les Lieux loués étaient totalement détruits ou rendus totalement ou substantiellement inutilisables ou si plus de trente-cinq pour cent (35%) du Complexe était considérablement endommagé, quel que soit l'état ou la condition des Lieux loués :

(a) si le Bailleur décide de ne pas réparer ou reconstruire les Lieux loués ou le Complexe, le Bailleur, dans les trente (30) jours après le sinistre et sans responsabilité envers le Locataire, avisera par écrit le Locataire de sa décision et la durée du Bail se terminera immédiatement, et le Locataire devra alors évacuer les Lieux Loués dans un délai de dix (10) jours, suivant la notification. Si le Locataire n'est pas alors en défaut ou autrement responsable envers le Bailleur en vertu des présentes, sa responsabilité envers le Bailleur en vertu des présentes, prendra fin le jour suivant le sinistre;

(b) si le Bailleur décide de réparer ou de reconstruire les Lieux loués ou le Complexe, et si le Locataire n'est pas alors endetté envers le Bailleur pour des frais, des dommages ou du loyer, tel que ci haut prévu, la responsabilité du Locataire pour le loyer sera suspendue à compter du jour suivant le sinistre, jusqu'au jour où le Locataire pourra occuper de nouveau les Lieux loués;

Le Bailleur assumera alors les travaux du Bailleur tel que prévu aux présentes et devra mettre le Locataire en possession des Lieux loués dans l'état prévu au présent Bail. Le Locataire assumera les travaux du Locataire tel que prévu aux présentes et devra en commencer l'exécution dans un délai de trente (30) jours de l'avis du Bailleur l'informant que les travaux du Bailleur sont substantiellement achevés.

10.3 Advenant le cas de réparations effectuées aux Lieux loués ou au Complexe par suite d'un incendie ou pour toute autre cause, le Locataire n'aura droit à aucune réduction de loyer ni à la résiliation de ce Bail, sauf ce qui est expressément prévu au présent Bail.

ARTICLE 11

DOMMAGES

11.1 Le Bailleur ne sera responsable d'aucun dommage matériel ou corporel survenu dans les Lieux loués ou le Complexe, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit. Le Locataire s'engage à tenir le Bailleur indemne de toute réclamation présentée par un tiers par suite de dommage matériel ou corporel survenu dans les Lieux loués et pour lequel le Bailleur est ainsi déchargé de toute responsabilité.

11.2 Le Bailleur ne sera responsable d'aucune perte ou dommage quelconque, direct ou indirect, encouru par le Locataire, ses filiales, ses agents, ses abonnés ou clients ou toute autre personne, et pouvant survenir ou découler de votre utilisation ou de l'impossibilité d'utiliser les Lieux loués, leur contenu ou les services fournis ou disponible dans les Lieux loués ou dans le Complexe, même si le Bailleur a été averti de la possibilité de tels dommages ou pertes.

Le Locataire reconnaît qu'il n'aura droit à aucune diminution ou réduction de loyer payable en vertu des présentes, ni à la résiliation de ce Bail, ni à aucune réclamation contre le Bailleur pour dommage, matériel ou corporel et frais, quelle qu'en soit la cause, ni à aucune indemnisation, y compris toute réclamation de perte de revenu à même un montant quelconque de loyer payable en vertu des présentes et, sans restreindre la généralité de ce qui précède, notamment dans les cas suivants :

(a) la diminution, la modification ou l'interruption de quelque service ou facilité à être fourni par le Bailleur selon les dispositions de ce Bail, ou du fonctionnement de la plomberie et des égouts ou de tout autre service, pour quelque raison que ce soit;

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

(b) le changement apporté à la forme et/ou à la destination du Complexe ou de ses composantes;

(c) les dommages ou inconvénients causés par un incendie, une explosion, la fuite de vapeur ou de gaz, ou toute fuite résultant des systèmes ou des installations électriques, de l'eau (incluant l'inondation et le refoulement d'égouts), de la neige, de la glace s'infiltrant par le toit, par les murs ou fenêtres ou autrement, ou par tout défaut ou rupture de tout tuyau, réservoir, fixture, appareil ou autre équipement provoquant une fuite ou un écoulement de vapeur, d'eau, de neige, de fumée ou de gaz dans les Lieux loués, ou causés par l'humidité;

(d) les dommages ou ennuis causés par la condition ou la disposition des fils ou conduits, électriques ou autres;

(e) les dommages ou ennuis causés par les autres locataires, par les personnes auxquelles ce dernier permet l'accès aux Lieux loués ou occupants du Complexe, par les propriétaires ou occupants des propriétés voisines, ou par des tiers, même après mise en demeure du Locataire au Bailleur;

(f) les dommages ou ennuis causés par les réparations, remplacements, modifications ou améliorations que le Bailleur apporte au Complexe ou à l'un ou l'autre de ses services, pourvu qu'ils soient effectués avec diligence raisonnable;

(g) les dommages causés par une fausse alarme d'incendie;

(h) les dommages causés par la fermeture du Complexe en raison d'un avis, directive ou ordonnance émis par les autorités civiles;

et le Locataire reconnaît de plus qu'il n'aura pas le droit de faire valoir quelque réclamation résultant des cas ci-haut mentionnés, soit par défense ou demande reconventionnelle à une action intentée par le Bailleur pour le recouvrement de loyer.

11.4 Le Locataire s'engage, par les présentes, à aviser par écrit promptement le Bailleur, de tout dommage, défectuosité ou bris de quelque nature que ce soit incluant, sans limiter la généralité de ce qui précède, tout dommage, défectuosité ou bris des ou aux, conduites d'eau, de gaz, d'égout, filages ou installations électriques, système de chauffage, de ventilation, de prévention d'incendie (gicleurs), ascenseurs ainsi qu'à leurs accessoires. En cas d'urgence, le Locataire devra aviser le Bailleur verbalement et lui confirmer par écrit dans les dix (10) jours de tel dommage, défectuosité ou bris.

11.5 Le Locataire renonce par les présentes à l'exercice de tout droit, présent ou futur, de soulever l'exception d'inexécution, la compensation, la confusion ou la déduction de toute réclamation contre tout loyer payable en vertu des présentes et s'engage à payer tel loyer nonobstant tout droit dont le Locataire ou toute autre personne en son nom pourrait autrement se prévaloir en soulevant les principes de l'exception d'inexécution, de compensation, de confusion ou de déduction.



11.6 Le Locataire ne pourra jamais, pour quelque raison que ce soit, invoquer la résiliation de plein droit du Bail

ARTICLE 12

ASSURANCES

12.1 Le Locataire, pendant la durée du Bail, prendra et maintiendra en vigueur, à ses frais, les assurances suivantes :

(a) une assurance responsabilité civile générale contre les conséquences pécuniaires pouvant lui incomber, en raison des

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

dommages corporels, de dommages matériels ou de privation de jouissance de biens corporels dont le montant de garantie est d'au moins trois millions de dollars (3 000 000 \$) par réclamation;

(b) une assurance responsabilité locative pouvant lui incomber en raison de dommages matériels ou privation de jouissance occasionnés aux lieux pris en location ou occupés par le Locataire et dont le montant de garantie est d'un million de dollars (1 000 000 \$) par réclamation;

(c) une assurance dommages de catégorie tous risques (incluant les inondations et tremblement de terre s'il y a lieu) sur la marchandise, agencements et toutes les améliorations apportées par le Locataire dont le montant de garantie est établi en fonction du coût de remplacement total des biens assurés;

(d) une assurance bris de machines, formule d'assurances générales, dont le montant de garantie est établi en fonction du coût de remplacement des objets assurés;



(e) une assurance prolongée des pertes de bénéfices (formule étendue si possible) pour une période d'au moins 12 mois. Cette assurance doit s'appliquer autant à l'assurance dommages qu'à l'assurance bris de machines.

- 12.2 Les polices d'assurance devront, entre autres, prévoir que le Bailleur devra être avisé advenant que lesdites polices ou partie d'entre elles soient annulées ou non renouvelées pour quelque raison que ce soit.
- 12.3 Ces assurances devront être obtenues par l'entremise de compagnies d'assurance possédant une charte provinciale ou fédérale. Le Locataire devra fournir au Bailleur, un certificat d'assurance de chacune des polices d'assurances requises en vertu du Bail dans les trente jours suivant la date du renouvellement de ou des polices d'assurance requises.
- 12.4 Advenant que le Locataire néglige de s'assurer ou de remettre ces polices d'assurances au Bailleur, tel que prévu au présent article 14, le Bailleur pourra lui même prendre les assurances requises pour son bénéfice ou celui du Locataire ou à leur bénéfice conjoint pour une période n'excédant pas douze (12) mois et le Bailleur pourra recouvrer du Locataire, sur demande, toutes les primes ainsi payées à titre de Loyer additionnel.
- 12.5 Le Locataire ne devra poser aucun acte, faire aucune chose, ni garder aucun effet dans les Lieux loués ou à proximité des Lieux loués qui aurait pour effet d'augmenter le risque d'incendie ou le taux d'assurance contre le feu ou toute autre assurance couvrant le Complexe. Le Locataire devra observer les règles et se conformer aux exigences des assureurs du Bailleur ou de toute association d'assureurs ayant autorité en la matière et ce, pour toutes les assurances couvrant le Complexe ou s'y rapportant. En aucun cas, le Locataire ne pourra apporter ou garder dans les Lieux loués des matières inflammables, sauf pour les fins normales de son occupation des Lieux loués, ni aucune matière explosive de quelque nature que ce soit.
- 12.6 En tout temps, si les circonstances le justifient, le Bailleur pourra requérir du Locataire que les montants d'assurance en responsabilité prévus au Bail soient augmentés.

ARTICLE 13

TAXES

- 13.1 Le Locataire paiera toute taxe d'eau et de services, frais de permis ou autre imposition et taxe municipale applicable aux Lieux loués, ainsi que toute autre taxe et imposition payable par le Locataire en sa qualité d'occupant des Lieux loués.



Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

- 13.2 Si toute loi ou toute réglementation exigeait ou venait à exiger que le Bailleur ou un propriétaire paie les taxes d'eau et de services, frais de permis et les autres taxes ou impositions semblables, ou si le mode de perception des taxes était modifié de façon à rendre le Bailleur responsable de leur perception à la place du Locataire, ce dernier devra rembourser au Bailleur, dans les dix (10) jours d'une demande à cet effet, tout montant ainsi réclamé du Bailleur et le tenir indemne de tout frais ou dépenses, de quelque nature que ce soit, pouvant s'y rapporter.
- 13.3 Le Locataire paiera également au Bailleur, à titre de Loyer additionnel pour chaque année ou partie d'année de la durée du Bail, sa Part proportionnelle des Taxes foncières tel qu'établis au sommaire du présent Bail. Le Locataire reconnaît qu'il a reçu toutes les explications requises concernant le calcul ci-haut mentionné et s'en déclare satisfait.
- 13.4 Pour les fins du présent article 13, le Bailleur préparera, avant le premier janvier de chaque année ou lorsque opportun, une estimation des Taxes foncières pour la prochaine Année de taxes foncières et en avisera le Locataire par écrit. Les versements mensuels du Loyer additionnel en vertu du présent article seront alors établis pour la prochaine Année de taxes foncières selon cette estimation. Lorsque le montant réel des Taxes foncières pour ladite Année de taxes foncières sera de fait connu, le Bailleur remboursera ou créditera le Locataire si ce montant réel est moins élevé que l'estimation, mais le Bailleur augmentera de nouveau les versements mensuels de Loyer additionnel pour les mois à venir de ladite Année de taxes foncières si le montant réel des Taxes foncières est plus élevé que celui estimé, de sorte que la Part proportionnelle des Taxes foncières pour une Année de taxes foncières quelconque soit payée au complet au Bailleur au cours de ladite Année de taxes foncières. Si le montant réel des Taxes foncières pour une année n'est pas connu en temps opportun, le Bailleur et le Locataire devront faire entre eux les ajustements appropriés lorsque ce montant sera finalement connu. Toute réclamation en vertu du présent paragraphe par suite d'erreur dans l'estimation ou le calcul des Taxes foncières devra être faite par écrit dans l'année qui suit l'Année de taxes foncières en faisant l'objet. Durant cette période, le Locataire pourra examiner les dossiers du Bailleur se rapportant aux Taxes foncières, durant les heures normales de bureau et après en avoir donné un avis écrit raisonnable au Bailleur.
- 13.5 Le Locataire reconnaît que le Bailleur n'a aucune obligation de contester les Taxes foncières ou l'évaluation du Complexe. Cependant, tous frais ou dépenses encourus par le Bailleur pour tenter d'obtenir une réduction de toute évaluation ou de toute taxe foncière devront s'ajouter au montant des Taxes foncières. Le Bailleur peut régler ou renoncer à toute contestation sans avis au Locataire et sans son consentement. Advenant que le Bailleur reçoive par la suite un remboursement ou crédit de toute partie des Taxes foncières, le Bailleur devra, à son tour, payer ou créditer au Locataire la proportion de ce remboursement qui lui revient et en regard duquel le Locataire a contribué aux termes du Bail.
- 13.6 Le Bailleur s'engage à prendre avantage des dispositions de toute loi, ordonnance ou règlement permettant de répartir le paiement de toute taxe foncière sur une période excédant une année, auquel cas l'expression "Taxes foncières" inclura les intérêts et les frais payables sur le solde impayé de toutes telles taxes.

ARTICLE 14

FRAIS D'EXPLOITATION

- 14.1 Le Locataire paiera également au Bailleur, à titre de Loyer additionnel, pour chaque année ou partie d'année de la durée du Bail, sa Part proportionnelle de tous les Frais d'exploitation prévus au sommaire du présent Bail. Le Locataire reconnaît qu'il a eu toutes les explications requises concernant le calcul ci haut mentionné et s'en déclare satisfait.

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

- 14.2 Pour les fins du présent article 14, le Bailleur préparera, avant le premier janvier de chaque année ou lorsque opportun, une estimation des Frais d'exploitation pour le prochain Exercice financier et en avisera le Locataire par écrit. Les versements mensuels du Loyer additionnel en vertu du présent article seront alors établis pour le prochain Exercice financier selon cette estimation. Lorsque le montant réel des Frais d'exploitation pour ledit Exercice financier sera de fait connu, le Bailleur remboursera ou créditera le Locataire si ce montant réel est moins élevé que l'estimation, mais le Bailleur augmentera de nouveau les versements mensuels de Loyer additionnel pour les mois à venir de l'Exercice financier alors en cours, si le montant réel des Frais d'exploitation est plus élevé que celui estimé, de sorte que la Part proportionnelle des Frais d'exploitation pour un Exercice financier quelconque, soit payée au complet au Bailleur au cours de l'Exercice financier suivant. Toute réclamation par suite d'erreur dans l'estimation ou le calcul des Frais d'exploitation devra être faite par écrit dans l'année qui suit l'Exercice financier en faisant l'objet.
- 14.3 Le Bailleur fournira au Locataire, sur demande écrite de sa part et aussitôt que possible après la fin de tout Exercice financier, mais pas avant l'expiration d'une période de cent vingt (120) jours après la fin de tout Exercice financier, un certificat des vérificateurs du Bailleur établissant le montant des Frais d'exploitation pour cet Exercice financier. Le certificat des vérificateurs sera concluant quant au montant des coûts pour la période couverte. Toute contestation par le Locataire concernant les Frais d'exploitation devra être transmise, par écrit, à l'intérieur d'une période de quatre-vingt-dix (90) jours suivant la date de réception du certificat des vérificateurs.

ARTICLE 15



ACCÈS AUX LIEUX LOUÉS

- 15.1 En contrepartie de l'exécution complète et ponctuelle par le Locataire des engagements, conditions, obligations et conventions contenus au présent Bail, le Bailleur accorde au Locataire la jouissance paisible des Lieux loués.
- 15.2 Le Bailleur aura accès aux Lieux loués, en tout temps à des heures raisonnables sur préavis de 24 heures et sans responsabilité envers celui-ci, pour les examiner et les vérifier, pour y faire les réparations, remplacements, modifications ou améliorations que le Bailleur jugera nécessaires ou utiles pour l'exploitation et le bon entretien du Complexe ou des systèmes électro-mécaniques du Complexe, le tout sous réserve des dispositions du présent Bail. Toutefois, aucun avis n'est requis si le Bailleur estime qu'il y a urgence.
- 15.3 Le Locataire permettra aussi au Bailleur d'installer et de maintenir dans les Lieux loués tout ce que le Bailleur jugera nécessaire ou utile pour le bon fonctionnement du Complexe et le Locataire n'aura de ce fait aucune réclamation contre le Bailleur.

ARTICLE 16

RESPECT DES LOIS ET INDEMNISATION

- 16.1 Le Locataire respectera toutes les lois, règles, ordonnances, ordres et règlements en vigueur dans le territoire de la ville de Montréal, des gouvernements provincial et fédéral et de chacun de leurs services, commissions ou agences respectives, s'il y a lieu, et de toute autre autorité gouvernementale ayant juridiction quelconque sur les Lieux loués, l'occupation des Lieux loués par le Locataire ou la conduite des affaires du Locataire dans les Lieux loués et le Locataire devra se conformer à leurs exigences à ses frais et sans délai.

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

Le Locataire convient de garantir le Bailleur, de le tenir indemne et de l'indemniser contre toute amende, pénalité, inculpation ou dommage quelconque résultant de toute violation de lois, ordonnances ou règlements en vigueur, par le Locataire, ses préposés ou mandataires et contre tout dommage, matériel et corporel, subis par toute personne, et frais résultant de tout accident ou autre événement survenu dans les Lieux loués ou près de ceux ci, sauf si la négligence du Bailleur en est la cause directe.

- 16.3 Le Locataire garantira et indemnifera également le Bailleur contre tout dommage ou toute dépense résultant de tout défaut du Locataire de se conformer à l'une ou l'autre des exigences et des dispositions du Bail, et lui remboursera également tous les honoraires légaux que le Bailleur aura encourus afin de faire valoir ses droits et recours.

ARTICLE 17

PAIEMENTS ET INTÉRÊTS

- 17.1 Toutes les sommes payables par le Locataire au Bailleur en vertu du Bail, en plus du Loyer minimum et du Loyer additionnel prévus au Bail, devront être payées sans délai lorsqu'elles deviennent dues ou, au choix du Bailleur, sur présentation d'une facture ou d'un état à cet effet. Ces sommes seront considérées comme du Loyer additionnel et pourront être perçues comme tel.

Toute somme payable par le Locataire au Bailleur en vertu du Bail, soit pour le Loyer minimum ou le Loyer additionnel ou pour toute autre raison, portera intérêt de plein droit dès l'échéance, au taux préférentiel de la Caisse centrale Desjardins du Québec prévalant en date d'exigibilité plus deux (2) points de pourcentage, le tout sans mise en demeure ou avis à cet effet.

ARTICLE 18



EXPROPRIATION

- 18.1 Advenant l'expropriation ou la prise de possession du Complexe par toute autorité compétente, en totalité ou en partie, de sorte que l'exploitation du Complexe ou des Lieux loués ne soit plus pratique, de l'avis du Bailleur, ce dernier pourra mettre fin au Bail à compter de la date de prise de possession ou d'expropriation par l'autorité compétente en donnant un avis écrit à cet effet au Locataire, le tout sans responsabilité du Bailleur envers le Locataire, pour quelque cause que ce soit.
- 18.2 Le Bailleur et le Locataire se réservent par les présentes tous leurs droits pour réclamer d'éventuels dommages contre l'autorité expropriante. Le Locataire reconnaît que le Bailleur n'a aucune obligation de contester toute procédure d'expropriation.

ARTICLE 19

CRÉANCIER HYPOTHÉCAIRE

- 19.1 À compter de la date de réception par le Locataire d'un avis de toute cession par le Bailleur de ses droits dans le Bail à tout créancier hypothécaire pour fins de garantie, que le Bail et tous les droits du Locataire en vertu du Bail prennent rang ou non après la charge de l'hypothèque détenue par ce créancier hypothécaire :
- (a) le Bail ne pourra être modifié ou prolongé ni le loyer réduit;

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

(b) le Locataire ne pourra payer du loyer à l'avance, sauf pour le mois alors en cours et pour tout loyer payé à l'avance lors de la signature du Bail, le cas échéant, et ne pourra opposer au créancier hypothécaire tout droit de compensation pour du loyer; et

(c) le Locataire ne pourra annuler ou mettre fin au Bail, nonobstant tout défaut du Bailleur, ses recours étant alors limités à l'annulation du loyer payable en vertu des présentes tant que ce défaut subsistera;

le tout, sans le consentement écrit du créancier hypothécaire ou, selon le cas, du fiduciaire.

19.2 Sur demande du Bailleur, le Locataire fournira au créancier hypothécaire ou aux prêteurs éventuels, une déclaration écrite et assermentée concernant l'état du Bail et ce, dans les quinze (15) jours suivant une demande écrite du créancier hypothécaire ou du prêteur éventuel à cet effet, envoyée au Locataire par poste recommandée.

19.3 Le Locataire convient d'exécuter et de signer tout acte ou document que le Bailleur peut juger nécessaire ou utile pour subordonner le Bail à toute hypothèque, incluant, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, un acte de cession de priorité de rang, le tout aux frais du Bailleur. Le Locataire, par les présentes, constitue et nomme irrévocablement le Bailleur comme son fondé de pouvoirs spécial pour signer et exécuter tout document en vertu du présent article 21 pour et au nom du Locataire. S'il y a lieu, une copie des documents précités pourra être fournie au Locataire.

ARTICLE 20

DÉFAUT

20.1 Le Locataire sera considéré en défaut, selon les termes du Bail, et encourra les sanctions prévues au présent article 20, en plus des sanctions prévues par la loi, dans les cas suivants :



(a) si le Locataire n'acquitte pas tous ses loyers, le jour même où chacun des loyers est dû ou exigible et que ce défaut persiste plus de cinq (5) jours suivant l'avis écrit du Bailleur;

(b) si le Locataire, ayant déjà été en défaut en vertu du présent Bail, n'acquitte pas tous ses loyers, le jour même où chacun des loyers est dû ou exigible, alors, sans avis du Bailleur;

(c) si le Locataire devient insolvable, fait une cession autorisée de ses biens pour le bénéfice de ses créanciers en général; si le Locataire est mis en faillite ou en liquidation, prend avantage de toute loi se rapportant à l'insolvabilité ou à la faillite, ou de la loi sur les arrangements avec les créanciers, ou même tente de ce faire; ou si un séquestre ou syndic est nommé aux biens du Locataire ou à toute partie de ceux-ci; ou si des procédures d'exécution sont pratiquées contre le Locataire en vertu d'un jugement ou des dispositions du Bail ou si l'un ou l'autre des Biens Grevés fait l'objet d'une procédure de saisie ou d'exécution ou d'un recours hypothécaire, par un créancier, séquestre, administrateur de bien d'autrui ou par toute autre personne remplissant des fonctions semblables;

(d) si tous les biens du Locataire, ou partie de ceux-ci, sont transférés, cédés, transmis ou autrement passent à toute autre personne, de gré à gré ou par l'opération de la loi, sauf si cette nouvelle personne a, par écrit, assumé le présent Bail envers le Bailleur;

(e) si le Locataire ne prend pas possession des Lieux loués ou, après en avoir pris possession, les laisse inoccupés ou vacants ou les abandonne pendant plus de trois (3) jours d'affaires consécutifs pour quelque raison que ce soit; nonobstant ce qui précède, le Locataire pourra laisser les Lieux loués inoccupés pour plus de trois (3) jours pour toute période de vacance usuelle dans le domaine d'activités du Locataire.

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

(f) si le Locataire change ou modifie l'usage des Lieux loués;

(g) si toute police d'assurance requise en vertu de ce présent Bail est annulée ou n'est pas renouvelée par le l'assureur en raison de l'usage ou de l'occupation des Lieux loués;

(h) si le Locataire refuse de se conformer à un règlement d'opération du Bailleur et que le défaut persiste ou si un même défaut survient à plus de trois (3) reprises dans la même année de Bail suite aux avis du Bailleur de s'y conformer;

(i) si le Locataire est en défaut de remplir l'un ou l'autre des engagements, obligations et conditions du Bail.



20.2 Advenant tout défaut du Locataire, tel que défini au présent article 20, le Bailleur pourra, à son choix, donner au Locataire un avis écrit de son intention de mettre fin au Bail et la durée du Bail se terminera à compter de : soit la quinzième (15^e) journée dans le cas de violation de toute disposition relative au paiement du loyer prévu au Bail ou, soit la trentième (30^e) journée dans tout autre cas de défaut, suivant la date de l'avis ainsi donné, avec le même effet et la même force que si cette journée était la date fixée pour l'expiration de la durée du Bail, sans aucune mise en demeure ni procédure légale, sous réserve dans tous les cas, de l'obligation du Locataire de payer au Bailleur tous les dommages liquidés résultant de son défaut et des différences mensuelles de loyer, s'il est moindre, pour toute la durée du Bail établie aux présentes, tel que ci-après prévu.

Dans tous les cas, le Locataire pourra remédier au défaut dans les délais prévus au paragraphe précédent, après l'avis donné par le Bailleur, mais il devra le faire avant l'expiration de la durée du Bail par suite de son défaut et le Locataire renonce expressément par les présentes à pouvoir éviter la résiliation du Bail en payant après l'expiration des délais prévus au présent article 20.

Advenant tout défaut du Locataire survenant suivant un avis donné en vertu du paragraphe 20.2 et pour lequel le Locataire a remédié à son défaut dans les délais prévus, le Bailleur pourra, à sa seule discrétion, se prévaloir à nouveau des dispositions du paragraphe 20.2 ou résilier immédiatement le Bail, sans autre mise en demeure ou procédure juridique, au moyen d'un avis au Locataire. Le Locataire convient et accepte que le Bail s'éteint du simple fait de cet avis et qu'aucun paiement ou acceptation du loyer après ce défaut n'aura pour effet de justifier le Locataire de continuer à occuper les lieux loués, ni ne portera atteinte aux droits du Bailleur prévu par les présentes. Le Locataire expressément renonce aux droits et avantages qu'il pourrait avoir aux termes de l'article 1883 du Code civil du Québec. En cas de résiliation du Bail, le Locataire devra quitter et remettre les Lieux Loués au Bailleur dans les dix (10) jours de la réception dudit avis et le Bailleur aura le droit d'entrer dans les Lieux Loués et d'en déposséder le Locataire et évincer toute personne ou enlever tout bien qui s'y trouve sans qu'il soit besoin d'une procédure juridique quel qu'elle soit.

Advenant la résiliation du Bail en vertu des dispositions du présent article 20, le Locataire remettra immédiatement les Lieux loués au Bailleur ou, s'il n'en est pas encore en possession, il abandonnera ses droits à la possession des Lieux loués, et le Bailleur, ses mandataires et employés pourront immédiatement, ou en tout temps par la suite, entrer dans les Lieux loués et en expulser le Locataire, ainsi que toute autre personne et tout bien se trouvant sur les Lieux loués, sans la nécessité d'intenter des procédures légales et sans responsabilité du Bailleur ou dommage quelconque en faveur du Locataire.

20.6 Advenant la résiliation du Bail ou, selon le cas, l'expulsion du Locataire par le Bailleur ou à sa demande, le Locataire devra payer le Loyer minimum et le Loyer additionnel jusqu'à la date de résiliation ou de reprise de possession par le Bailleur inclusivement, selon la date la plus éloignée, en

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

proportion du temps écoulé. Par la suite, et également lors de la résiliation du Bail avant le commencement de sa durée ou la prise de possession des Lieux loués par le Locataire, ce dernier paiera au Bailleur, le dernier jour de chaque mois, à titre de dommages-intérêts liquidés et jusqu'à la fin de la durée entière du Bail, un montant équivalent aux loyers au taux prévu aux présentes, moins la somme des recettes nettes du Bailleur s'il en est, provenant de la relocation des Lieux loués. Ces recettes nettes seront calculées en déduisant des recettes brutes de relocation les dépenses de toutes sortes du Bailleur encourues dans le but de remettre en ordre et en bonne condition les Lieux loués et de les relouer, et tous autres frais qui, selon les termes du Bail auraient été supportés par le Locataire, à titre de Loyer additionnel ou autrement.

- 20.7 Dans chacun des cas qui précèdent, le Bailleur pourra décider qu'au lieu des dommages-intérêts liquidés ci-haut prévus, le Locataire paiera au Bailleur, sans délai et à titre de dommages-intérêts liquidés, un montant forfaitaire égal à tous les loyers prévus pour la partie non écoulée de la durée du Bail, en plus de tout montant dû pour la période antérieure à la fin du Bail et de tout dommage ou perte causé au Bailleur, par suite du défaut du Locataire de remplir les conditions du Bail. Cependant, le Bailleur, par la suite, portera au crédit du Locataire toute somme reçue par le Bailleur et représentant les recettes nettes de relocation des Lieux loués pour le reste de la durée du Bail, mais seulement jusqu'à concurrence de soixante-quinze pour cent (75 %) du montant payé à titre de dommages-intérêts liquidés, tel que susdit.

En cas de défaut, le Bailleur pourra, à son choix, pénétrer dans les Lieux loués, en prendre possession, les modifier, les réparer, les exploiter ou les relouer, sans avis au Locataire, le tout sans préjudice aux autres droits et recours prévus au Bail.

- 20.9 Sans préjudice aux autres droits et recours du Bailleur aux termes du Bail, si le Locataire omet de payer, à leur échéance, des montants ou des frais à être acquittés en vertu du présent Bail (notamment l'électricité, le gaz, les assurances, les taxes etc.), le Bailleur pourra, sans toutefois être tenu de la faire, en payer la totalité ou toute partie après avoir donné un avis écrit de trois (3) jours au Locataire. Si le Locataire est en défaut dans l'exécution de n'importe laquelle des obligations lui incombant aux présentes (notamment d'exécuter des travaux, tenir les Lieux loués propres, enlever les enseignes et affiches, etc.), à l'exception du paiement du loyer ou des autres sommes qu'il doit payer en vertu du Bail, le Bailleur pourra, à l'occasion, après avoir donné l'avis qu'il juge suffisant selon les circonstances (ou même sans avis en cas d'urgence) et sans préjudice à ses autres droits et recours, exécuter ou faire en sorte que soit exécutée toute pareille obligation, intégralement ou partiellement. À cette fin, il pourra faire tout ce qui lui semble nécessaire, y compris, sans y être restreint, pénétrer dans les Lieux loués et poser tels actes dans les Lieux loués ou toute partie de ceux-ci ou à leur égard qu'il peut raisonnablement juger indispensables ou nécessaires. Tous les frais et dépenses engagés conformément au présent paragraphe, de même qu'une somme équivalente à quinze pour cent (15 %) de ceux-ci, au titre de frais généraux engagés par le Bailleur, seront payés sur demande par le Locataire, à titre de Loyer additionnel. Le Bailleur n'encourra aucune responsabilité envers le Locataire pour quelque perte ou dommage résultant de tout tel acte ou du fait que le Bailleur soit entré dans les Lieux loués et aucun de ces actes ne constituera une violation de quelque obligation relative à la jouissance paisible.

ARTICLE 21

EMPHYTÉOSE

Le Bailleur et le Locataire conviennent que le présent Bail ne doit pas constituer un bail emphytéotique ou une emphytéose.

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

- 21.2 Le Locataire reconnaît l'existence du bail emphytéotique publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 3536809 ainsi que l'acte de vente publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 4900845 aux termes duquel la Ville de Montréal a vendu à DESJARDINS SÉCURITÉ FINANCIÈRE, anciennement ASSURANCE VIE DESJARDINS-LAURENTIENNE INC. le terrain sujet à l'emphytéose ainsi que tous les droits résultant du bail emphytéotique. Le Locataire convient de ne poser aucun geste qui pourrait constituer une violation des obligations du Bailleur à titre de preneur en vertu dudit bail emphytéotique ou de toute modification de ce bail emphytéotique par la suite.

ARTICLE 22

RENONCIATION OU TOLÉRANCE

- 22.1 Tout changement, renonciation ou modification aux termes et conditions du Bail ne sera valable que par écrit et d'une façon expresse; le tout sous réserve du droit du Bailleur d'établir des règles et règlements pour le bon fonctionnement du Complexe.
- 22.2 Le défaut du Bailleur de faire respecter par le Locataire toute condition du Bail ou d'exercer l'un ou l'autre de ses droits en vertu des présentes ne devra pas constituer une renonciation ou un abandon pour l'avenir de toute condition ou de tout droit en vertu du Bail, lequel continuera d'avoir son plein effet.
- 22.3 Le Locataire, y compris toute personne prétendant être un sous-locataire ou cessionnaire du Locataire, convient que le paiement de tout loyer ou l'exécution de toute obligation par toute personne autre que le Locataire ne devra pas constituer une reconnaissance de droits autres que ceux accordés expressément aux présentes, ni une renonciation à l'un ou l'autre des droits ou recours du Bailleur.
- 22.4 Le Bailleur peut, en tout temps, accepter le loyer du Locataire ou de toute personne physique ou morale occupant les Lieux loués sans renoncer d'aucune façon à l'un ou l'autre de ses droits ou recours en vertu du Bail.



ARTICLE 23

AVIS ET DEMANDES

Tout avis donné ou demande faite en vertu des présentes par le Bailleur au Locataire devant être envoyée aux Lieux loués, sera censé avoir été validement donné ou faite, lorsque cet avis ou demande aura été envoyé par le courrier recommandé au Locataire à l'adresse stipulée au sommaire du Bail.

De même, tout avis donné ou demande faite par le Locataire au Bailleur sera censé avoir été validement donné ou faite lorsque cet avis ou demande aura été envoyé par courrier recommandé au Bailleur à l'attention du directeur de la location à l'adresse stipulée au sommaire du Bail.

- 23.3 Le Locataire élit domicile à l'adresse stipulée au sommaire du Bail pour les fins de signification de tout avis, procédure légale ou tout autre document dans une poursuite légale, action ou procédure que le Bailleur peut intenter en vertu des présentes.
- 23.4 Chacune des parties changeant d'adresse devra aviser par écrit l'autre partie de sa nouvelle adresse et ce, dans les dix (10) jours de tel changement à défaut de quoi l'adresse précédente sera considéré comme valide.

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

ARTICLE 24

JOUISSANCE PAISIBLE

Tant et aussi longtemps que le Locataire paie le Loyer et toutes autres sommes qu'il doit payer aux termes des présentes, et tant qu'il observe et exécute toutes les obligations, modalités et conditions qu'il est tenu d'observer et d'exécuter, il occupe les Lieux loués et jouit d'une possession paisible pendant toute la durée du Bail, laquelle ne peut être gênée ou interrompue par le Bailleur ou par toute autre personne qui réclame légitimement des droits par l'entremise du Bailleur ou par son intermédiaire, sous réserve, néanmoins, des modalités et obligations du présent Bail.

ARTICLE 25

FORCE MAJEURE

Aucune des parties au présent Bail ne peut être considérée en défaut dans l'exécution de ses obligations en vertu des présentes, si telle exécution est de bonne foi retardée, retenue ou empêchée par suite de force majeure dans la mesure où cette partie prends diligemment tous les moyens raisonnables eu égard aux circonstances pour remédier à tel retard, retenue ou empêchement. La force majeure constitue toute cause ne dépendant pas de la volonté des parties au présent Bail, qu'elles n'ont pu raisonnablement avoir prévue et contre laquelle elles n'ont pu se protéger. La force majeure comprend notamment tout cas fortuit, grève, lock-out, émeute, intervention par les autorités civiles ou militaires, acquiescement aux règlements, ordonnances, avis ou directives de toutes autorités gouvernementales et fait de guerre (déclarée ou non). Les dispositions du présent article ne peuvent toutefois avoir pour effet de relever le Locataire de son obligation de payer le Loyer minimum et le Loyer additionnel ou tout autre paiement exigé aux termes du présent Bail.

ARTICLE 26

PUBLICATION

Si le Locataire veut publier le présent Bail ou une modification y afférente, il devra s'en tenir à un sommaire mentionnant les Lieux loués, le terme du Bail et d'une éventuelle option de renouvellement, mais aucune autre disposition du présent Bail ou une modification, à moins que le Locateur ne donne son approbation par écrit. Les documents requis aux fins de la publication du Bail doivent être soumis au Bailleur pour son approbation avant d'être publiés.

ARTICLE 27



LOIS APPLICABLES

Le Bail sera interprété et régi conformément aux lois de la province de Québec. Advenant que l'une des dispositions du Bail ou partie d'icelle soit déclarée illégale ou non exécutoire, elle devra être considérée comme ne faisant pas partie du Bail, qui continuera d'être en vigueur et de lier les parties aux présentes comme si elle n'avait jamais fait partie du Bail.

ARTICLE 28

INTERPRÉTATION

28.1 Lorsque deux ou plusieurs personnes physiques ou morales sont désignées comme Locataire dans le Bail, elles seront solidairement responsables envers le Bailleur de l'exécution de toutes les obligations du Locataire en vertu des présentes et par leur signature au présent Bail, les dites personnes renonceront à tout bénéfice de discussion et de division.

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

28.2 Le présent Bail constitue l'unique entente entre les parties et annule toute négociation, discussion et toute offre, verbale ou écrite antérieure à ce Bail. Aucune modification ou addition, aucun amendement ou changement survenant après la signature du présent Bail ne liera le Bailleur ou le Locataire à moins qu'il ne soit consigné par écrit et signé par toutes les parties.

ARTICLE 29

TITRES

Les titres employés dans le Bail ne le sont que pour en faciliter la lecture et ne devront pas être considérés comme en faisant partie, ni ne devront servir à l'interpréter.

ARTICLE 30

RELOCALISATION

Nonobstant la localisation des Lieux loués décrite au Bail, le Locataire reconnaît expressément que le Bailleur pourra modifier, en totalité ou en partie, si une reconfiguration du secteur dans lequel sont situés les Lieux loués l'exige, la localisation des Lieux loués. À cet effet, le Bailleur donnera un avis écrit d'au moins quarante-cinq (45) jours avant de désigner les changements dans la localisation des Lieux loués pour un espace jugé comparable par le Bailleur au Complexe Desjardins.

Les frais de déménagement, d'installation et de branchement des équipements présents dans les Lieux loués seront entièrement payés par le Locataire.

Le Locataire devra, à ses frais, reproduire dans les nouveaux locaux, des améliorations locatives d'une qualité non inférieure à celle se trouvant dans les Lieux loués actuels.

Le Locataire n'a, dans aucun cas, le droit de réclamer au Bailleur des dommages ou une compensation comme conséquence de la relocalisation.

Les dépenses que pourra supporter le Bailleur, à sa seule discrétion, pour la relocalisation des Lieux loués se limitent à l'aménagement, si nécessaire, des Lieux loués relocalisés de façon à ce qu'ils soient substantiellement comparables aux Lieux loués. L'aménagement des Lieux loués se fera sous la direction du Bailleur.

Il est expressément entendu que le Bailleur ne pourra modifier la localisation des Lieux loués dans le but de louer l'espace tel quel à une tierce partie.

ARTICLE 31



SUCESSEURS ET AYANTS CAUSE

Le Bail sera pour le bénéfice des parties aux présentes, ainsi que de leurs héritiers, exécuteurs, administrateurs, successeurs et ayants cause respectifs, et il les liera.

ARTICLE 32

COMMISSIONS DE COURTAGE

Le Locataire déclare et garantit expressément au Bailleur qu'aucun courtier ni agent de location n'a négocié le présent Bail, ni n'a participé à sa négociation ou à l'entente finale intervenue entre le Locataire et le Bailleur. Dans le cas contraire, le Locataire s'engage à rémunérer, à ses frais, tout courtier ou agent du Locataire en

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

rapport aux présentes et tient le Bailleur à couvert de toute responsabilité à cet égard.

ARTICLE 33

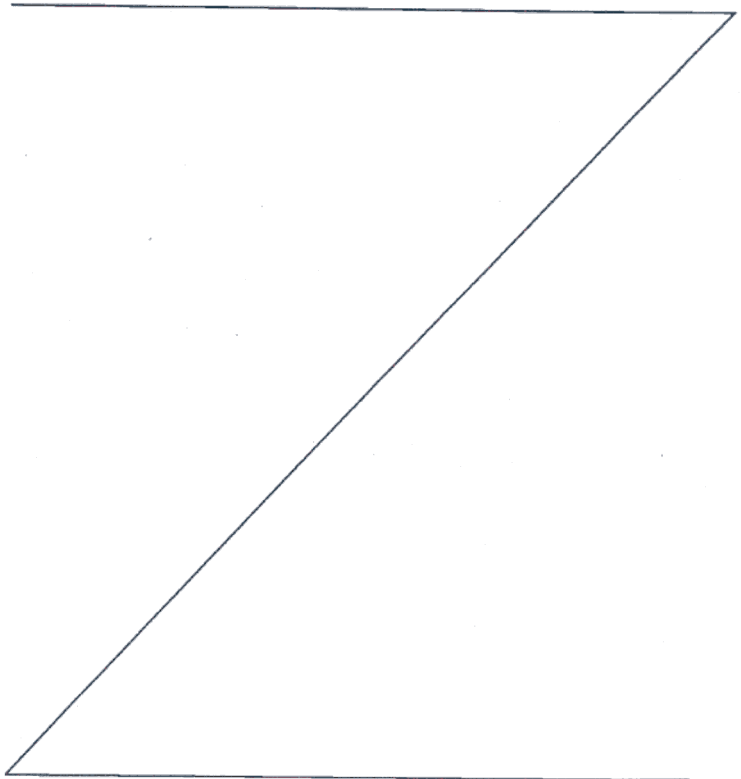
RECONNAISSANCE DU LOCATAIRE



Le Locataire reconnaît expressément par les présentes avoir compris toutes et chacune des dispositions du Bail et des annexes, lesquelles annexes font partie du Bail, et avoir reçu les explications nécessaires et satisfaisantes pour chacune d'elles, quant à leur nature et leur étendue; le Locataire reconnaît de plus avoir eu l'opportunité de soumettre le présent Bail à ses conseillers légaux; le Locataire reconnaît également qu'aucune desdites clauses n'est déraisonnable ou abusive; enfin, le Locataire reconnaît expressément par la présente que les stipulations essentielles que comporte le présent Bail pourront être librement discutées entre le Locataire et le Bailleur.

ARTICLE 34

FRAIS DE PRÉPARATION DU BAIL

Retiré intentionnellement.



Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

EN FOI DE QUOI, le Locataire ci-haut mentionné a signé à Calgary, AB
ce 21 jour du mois de December 2007

TELUS COMMUNICATIONS COMPANY

Shawn Trotter
~~Catherine Lenge-Bon~~
Shawn Trotter

témoin

EN FOI DE QUOI, Place Desjardins inc. a signé à Montréal, ce 21^e jour du mois de
DECEMBRE 2007

PLACE DESJARDINS INC.

Martin Blodeau
Martin Blodeau,
Directeur de la Location

Daniel Bigras
Daniel Bigras,
Président et chef de la direction

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	<u>[Signature]</u>

ANNEXE « B »
CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

Le locataire a examiné les Lieux loués et les accepte tels qu'ils existent actuellement. Tout changement sera aux frais du Locataire après entente préalable et écrite avec le Bailleur.

Description des Lieux loués et conditions d'aménagement:

1. Murs et porte d'accès

- a) Les murs périphériques des Lieux loués sont construits selon les standards du Bailleur.
- b) La porte est en bois avec âme pleine : (3'-0") (7'-0") (1³/₄").

2. Plancher

Un plancher en béton, tel qu'existant.

3. Plafond

Un plafond existant en béton de décoffrage sans peinture.

4. Éclairage



- a) Des lumières fluorescentes existantes, en nombre correspondant à une puissance approximative d'un (1) watt par pied carré de superficie occupée.
- b) Le Locataire assumera le coût de l'électricité qui lui sera facture par le Bailleur conformément au Bail.

5. Système de climatisation

Le Bailleur va distribuer de l'air climatisé dans les Lieux loués par l'intermédiaire d'un système de climatisation commun, desservant les locaux d'entreposage de biens non-périssables.

6. Gicleurs

Un (1) système d'extincteurs automatiques commun desservant des locaux d'entreposage de plusieurs locataires, le tout suivant un module prédéterminé en accord avec les codes en vigueur pour des conditions normales d'entreposage à FAIBLE risque.

Paraphes	
Locataire	Bailleur
	

7. Addition et substitution

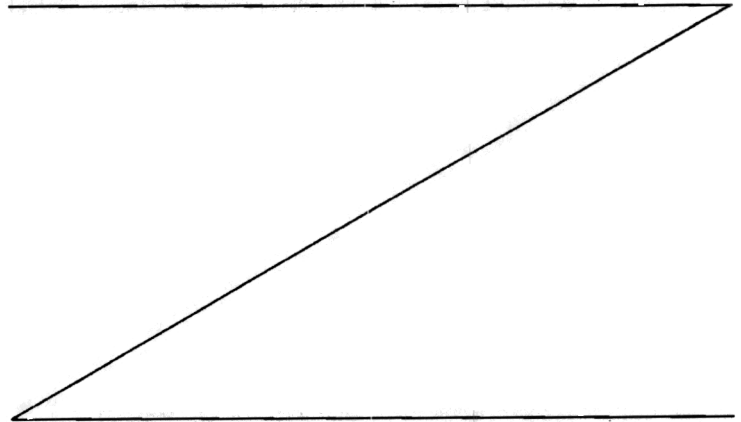
- a) Toute addition ou substitution aux installations décrites ci-dessus, demandée par le Locataire sera effectuée aux frais du Locataire. Toute construction, réparation et autres frais indirects occasionnés par ladite addition ou substitution auxdites installations seront aux frais du Locataire.
- b) Le Locataire paiera 10% desdits coûts de construction pour les services d'administration du Bailleur.
- c) Les honoraires professionnels pour études, esquisses, plans préliminaires, plans et devis d'exécution des travaux seront aux frais du Locataire, qui en fera le paiement direct aux professionnels concernés.

Ladite addition ou substitution ne pourra se faire qu'avec l'approbation écrite et préalable des plans et devis par le Bailleur et après qu'un engagement ait été signé par le Locataire.

Le Locataire ne pourra enlever ces changements, réparations, améliorations, installations et additions sans le consentement préalable écrit du Bailleur et ce, pendant toute la durée du Bail. Tous ces changements, réparations, améliorations, installations et additions feront partie des Lieux loués, deviendront la propriété du Bailleur et devront être remis par le Locataire avec les Lieux loués à l'expiration de son Bail, sans que le Bailleur ne doive au Locataire quelque compensation ou indemnité que ce soit. Toutefois, si le Bailleur l'exige, le Locataire devra à l'expiration de ce Bail, enlever tels changements, réparations, améliorations, installations et additions et le Locataire sera alors obligé de rendre les Lieux loués dans l'état où il les a reçus en tenant compte cependant de l'usure normale.

En autant qu'il se soit acquitté de toutes ses obligations selon le présent Bail, le Locataire aura le droit, à l'expiration de ce Bail, d'enlever des Lieux loués ses accessoires et autres effets mobiliers; cependant, le Locataire convient de réparer à ses frais tout dommage causé aux Lieux loués et découlant d'un tel enlèvement.

Tout bien, appartenant au Locataire ou à toute autre personne, qui sera laissé dans les Lieux loués après l'expiration de ce Bail sera réputé avoir été abandonné au profit du Bailleur, et le Bailleur pourra en disposer à sa guise, sans qu'il ne doive quelque compensation ou indemnité que ce soit.



Paraphes	
Locataire	Bailleur