

CONVENTION DE BAIL

signée le

7 juin 2022

entre

Société en commandite 140 Grande Allée Est

et

Telus Communications Inc.

**Société en commandite 140 Grande Allée Est
140 Grande Allée Est
Québec (Québec) G1R 2J1**

BAIL intervenu à Montréal, Québec, ce 7 jour de Juin 2022 (le Bail)

ENTRE : **Société en commandite 140 Grande Allée Est**, représentée par son commandité, **9308-9506 Québec Inc.**, compagnie légalement constituée en vertu des lois de la province de Québec, ayant son siège social au 390 rue Notre-Dame O., bureau 425, dans la ville de Montréal, province de Québec H2Y1T9, représentée et agissant aux présentes par M. Luc Sicotte Premier, vice-président, dûment autorisé aux fins des présentes;

(le Bailleur)

ET : **Telus Communications Inc.**, compagnie légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, ayant une place d'affaires au 25, rue York (26^{ième}), dans la ville de Toronto, province de l'Ontario, M5J 2V5, représentée et agissant aux présentes par Richard Johnson, Manager, Building Access, dûment autorisé aux fins des présentes.

(le Locataire)

(collectivement les « Parties »)

LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT MUTUELLEMENT DE CE QUI SUIT :

1. DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

- 1.1. Le Locataire loue des espaces dans l'immeuble portant l'adresse civique 140 Grande Allée Est, dans la ville de Québec, province de Québec, lequel est érigé sur le Terrain (l'Immeuble). Les espaces loués par le Locataire dans l'Immeuble sont situés dans les espaces indiqués **aux Annexes A** et comprennent (collectivement les Lieux Loués):
 - 1.1.1. l'utilisation de l'entrée de service sur la rue Saint-Laurent pour alimenter l'immeuble en fibre optique, telle que montrée sur la photo à l'**Annexe A1**;
 - 1.1.2. l'espace utilisé pour une salle de télécommunication principale au **SS1**, qui occupe un espace à louer de **100 pieds carrés**, dans lequel se trouve les équipements, tels que montrés sur la photo à l'**Annexe A2**;
 - 1.1.3. l'espace utilisé pour la montée des câbles fibre optique et de cuivre vers les étages dans un conduit existant de type EMT de 2 ½" dans le plafond du stationnement **SS1**, tel que montré sur les photos ci-dessous à l'**Annexe A3**;
 - 1.1.4. l'espace utilisé de **quatre pieds carrés**, sur le mur de la salle de télécommunication au niveau du **RDC**, requis pour l'installation d'une boucle de câble fibre optique, telle que montrée sur la photo à l'**Annexe A4**;
 - 1.1.5. l'espace utilisé de **quatre pieds carrés**, sur le mur de la salle de télécommunication au niveau du **3e étage**, requis pour l'installation d'une boucle de câble fibre optique, telle que montrée sur la photo à l'**Annexe A5**;
 - 1.1.6. l'espace utilisé d'**un pied carré**, sur le mur dans la salle de télécommunication au **5e étage**, requis pour l'installation d'un boîtier de connexion cuivre BIX, tel que montré sur les photos à l'**Annexe A6**;
 - 1.1.7. l'espace utilisé de **quatre pieds carrés**, dans la salle de télécommunication au **6e étage**, requis pour l'installation d'un boîtier de fusion optique et d'une boucle, tels que montrés sur les photos à l'**Annexe A7**.

2. USAGE DES LIEUX LOUÉS ET DES ÉQUIPEMENTS

- 2.1. Le Locataire s'engage à utiliser les Lieux Loués uniquement pour installer, exploiter, entretenir et réparer des appareils de télécommunication, soit les **Équipements**, tels que décrits en annexe, y compris, le cas échéant, les fibres, terminaux et câbles et tous les autres équipements reliés à l'exploitation et l'usage des Équipements et des Lieux Loués;
- 2.2. Les Parties conviennent que tous ajouts, toutes modifications ou améliorations apportés aux Équipements ou aux Lieux Loués, pourront faire l'objet d'un amendement au présent bail, incluant, s'il y a lieu, une augmentation du Loyer Brut;

- 2.3. Le Locataire bénéficie d'un droit d'accès non exclusif aux Lieux Loués afin de faire tous les branchements et installations nécessaires en vertu du présent Bail pour les Équipements, 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.
- 2.4. Le Locataire s'engage à identifier les Équipements, selon les normes du Bailleur qui pourront être changées, de façon raisonnable, par le Bailleur.
- 2.5. Le Locataire ne permettra à aucune autre personne, de partager ou d'employer les Équipements ou d'avoir accès aux Lieux Loués 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, sans l'autorisation explicite et écrite 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 et toute autre condition pertinente du présent Bail.
- 2.6. Le Locataire reconnaît et accepte que le présent Bail ne lui confère aucune exclusivité quant à l'installation des Équipements dans l'Immeuble et 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.
- 2.7. 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 à l'Immeuble, aux Lieux Loués et aux Équipements, et ce, dans les 15 jours suivant 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. Nonobstant ce qui précède et sous réserve de l'Article 9, le Bailleur reconnaît que tout nouveau fournisseur, locataire ou occupant de l'Immeuble étant responsable de systèmes de communication ou d'équipements de télécommunication situés sur ou dans l'Immeuble et ayant leur contrôle, sera réputé être responsable de tout brouillage ou toute interférence causé aux équipements des autres locataires ou occupants de l'Immeuble et que le Bailleur s'adressera à tel nouvel arrivant pour la cessation de tout brouillage ou toute interférence.
- 2.8. 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 désaffectée ou qui n'est plus en service et s'engage à réparer tout dommage causé par cet enlèvement, conformément à l'Article 8 (Condition et Entretien des Lieux Loués) des présentes.
- 2.9. 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.
- 2.10. 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 entendus ou sentis dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble ou qui peuvent causer des dommages à la structure de l'Immeuble.
- 2.11. Le Locataire reconnaît que le présent Bail interdit l'installation et l'exploitation de toute forme et de tout type d'équipement autres que les Équipements, sauf en cas de consentement écrit préalable du Bailleur. Il est entendu que dans l'éventualité où l'installation ou l'exploitation d'équipements autres que les Équipements dans l'Immeuble 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.
- 2.12. Si des équipements supplémentaires (tuyaux, conduits ou autres) doivent être installés 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.
- 2.13. Le Locataire ne doit pas poser de gestes qui interfèrent avec le système de ventilation et de climatisation de l'Immeuble ou qui imposent une demande additionnelle au système de ventilation et de climatisation de l'Immeuble.

- 2.14. Lors de l'installation de tout Équipement dans les Lieux loués ou dans les aires communes ou dans des Lieux Loués par des tiers, il est entendu que le Locataire doit être accompagné par un représentant du Bailleur, y compris pour le raccordement d'un nouvel usager ne nécessitant pas de nouvel équipement et qu'il doit donner un préavis d'au moins 2 jours ouvrables au Bailleur pour coordonner l'accès, le Bailleur s'engageant à faire les efforts raisonnables pour accommoder le Locataire. Nonobstant ce qui précède, le Locataire pourra accéder aux Équipements en cas d'urgence sans le préavis de 2 jours ouvrables. Il devra plutôt faire une demande au Bailleur, dans la mesure du possible, au moins 2 heures à l'avance.
- 2.15. Nonobstant les dispositions du Bail original, toute demande du Locataire pour de l'ajout d'équipement ou modifications aux Équipements existants, y compris toutes les antennes intérieures et extérieures, requérant des espaces supplémentaires ne faisant pas partie des Lieux Loués, fera l'objet d'une augmentation qui devra être négociée de gré à gré au moment de la demande d'accès aux infrastructures de télécommunication.

3. DURÉE

- 3.1. La durée de la location débute le 1er juin 2022 (le **Début de la Durée**) et prend fin le 31 mai 2027 (la **Durée**) avec une (1) option de renouvellement de cinq (5) ans aux conditions prévues au bail initial, y compris les augmentations de loyer ou de frais. La Durée ne peut être prolongée de façon tacite.
- 3.2. Pourvu que le Locataire ait respecté ses obligations en vertu du Bail, le Locataire a l'option de prolonger la Durée pour une période additionnelle de 5 ans débutant le 1^{er} juin 2027 et se terminant le 31 mai 2032 (**l'Option de renouvellement**). 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, l'option de renouvellement devient nulle et non avenue. Toutes les conditions du Bail demeurent en vigueur lors du renouvellement à l'exception des Articles 4.1 (Loyer Brut) et 6.1 (Frais Payables par le Locataire) qui devront être renégociés par les Parties, agissant raisonnablement. Si les Parties ne s'entendent pas sur le Loyer Brut et les Frais payables pendant le renouvellement, au plus tard 30 jours avant la fin de la Durée, l'Option de renouvellement 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 11 (Substitution) des présentes, 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

- 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 année, un loyer brut selon les modalités suivantes (collectivement le **Loyer Brut**) :
- 4.1.1. pour les Lieux Loués mentionnés aux articles 1.1.1 à 1.1.7, pour la Durée, du 1er juin 2022 au 31 mai 2027 : un loyer annuel de **4 715 \$** avant taxes;
- 4.1.2. pour les Lieux Loués mentionnés aux articles 1.1.1 à 1.1.7, pour la Durée, du 1er juin 2027 au 31 mai 2032, selon les modalités citées à l'Article 3.2 : un loyer annuel de **5 205 \$** avant taxes.
- 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, sans limiter la généralité de ce qui précède, 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. Tout Loyer Brut et les frais prévus à l'article 6 doivent être payés à **Société en commandite 140 Grande Allée Est** :
- 4.3.1. par chèque à l'adresse : 220, Grande-Allée E, Bureau 170, Québec, QC G1R 2J1,
- ou

4.3.2. par transfert bancaire électronique aux coordonnées suivantes :

Nom de Banque : Banque RBC
Adresse de Banque : 1, Place Ville-Marie
Montreal, QC H3C 3B5
ID #: 003
Transit : 00001
Compte : 105 912 0
Courriel : marie-claire.blouard@colliers.com
Compagnie : SEC 140 Grande-Allee Est
(tel qu'illustré à l'Annexe D - Copie spécimen de chèque).

4.4. Le locataire s'engage à faire ses paiements mensuels de Loyer Brut et Loyer Additionnel (collectivement appelé le « Loyer »), tel que prévu au Bail, ainsi que la T.P.S. et la T.V.Q. et toute autre taxe applicable, au moyen de prélèvements préautorisés tirés du compte bancaire du Locataire.

4.5. Aux fins du paiement de loyer par Paiements préautorisés et de toutes autres factures envoyées par le Bailleur au Locataire, payables par versement électronique, le Locataire doit compléter (y compris joindre un chèque portant la mention « annulé »), signer et remettre au Bailleur un exemplaire original de l'Autorisation de paiement préautorisé (PPA) fournie par le Bailleur (l'« **Autorisation de PPA** »), en Annexe E, simultanément à la signature du présent Bail. Le Locataire s'engage à aviser et à autoriser son institution financière à l'égard de l'Autorisation de PPA et il devra signer toute documentation complémentaire ou autre qui pourrait être requise par son institution financière afin de donner effet à ce qui précède. Le Locataire s'engage en outre à informer le Bailleur de tout changement à son compte bancaire ou à l'adresse indiquée dans l'Autorisation de PPA et ce, dans les quinze (15) jours suivant un tel changement.

5. TAXES

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, à la 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, où dans l'éventualité où le Locataire effectue des installations, modifications ou changements d'Équipements dans les Lieux Loués et/ou dans l'immeuble, pour le bénéfice de ses clients, les frais suivants (auxquels s'ajoutent les taxes applicables) (les **Frais**) :

6.1.1. les frais d'experts techniques encourus par le Bailleur, ce montant pouvant varier selon qu'il s'agisse d'une visite de conception de réseau, d'installation simple ou complexe, ou d'une inspection, l'objectif poursuivi étant de récupérer les honoraires de l'entreprise de gestion des gaines ascendantes, jusqu'à concurrence d'un maximum de 1 000 \$ par demande d'installation, de modification ou de changement du Locataire, plus les Frais d'Administration, tels que prévus dans la décision Télécom 2003-45 du CRTC, le plafond de 1 000 \$ étant sujet à l'Article 6.2;

6.1.2. les frais reliés à la préparation de tout amendement au Bail, 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, jusqu'à concurrence d'un maximum de 500 \$ par amendement, auxquels s'ajouteront les Frais d'Administration, le plafond de 500 \$ étant sujet à l'Article 6.2;

6.1.3. 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, au tarif en vigueur de temps à autre dans l'immeuble, plus les Frais d'Administration, si l'installation est effectuée entre 17 :00 et 08 :00;

6.1.4. tous autres frais raisonnables encourus par le Bailleur dans le but de permettre l'installation des Équipements et l'usage des Lieux Loués par le Locataire, jusqu'à concurrence d'un maximum de 1 000 \$ par événement, le plafond de 1 000 \$ étant sujet à l'Article 6.2.

- 6.2. Les Frais sont sujets à un ajustement de 3% par année pour la Durée du Bail.

7. ÉLECTRICITÉ

- 7.1 L'électricité consommée sur les Lieux Loués est comprise dans le Loyer Brut cité à l'Article 4.1.1, et est évaluée à un montant de 264,00 \$ pour la période débutant le 1er juin 2022 (le Début de la Durée) et prenant fin le 31 mai 2023, pour les Lieux Loués cités aux articles 1.1.1 à 1.1.7., comprenant une augmentation de 2% annuellement pour les années suivantes. Ce pourcentage d'augmentation pourra être révisé par le Bailleur dans le cas où Hydro-Québec imposerait des augmentations substantiellement plus élevées (soit plus de 3% annuellement) de ses tarifs d'électricités.
- 7.2 Ce montant de 264,00 \$, sera sujet à tout changement de tarification d'Hydro-Québec et/ou tout changement aux Lieux Loués cités aux articles 1.1.1 à 1.1.7.
- 7.3 Nonobstant ce qui précède, le Bailleur se réserve le droit d'installer un ou plusieurs sous-compteurs, auquel cas le Locataire devra payer l'énergie consommée telle qu'elle est ainsi inscrite sur le(s) sous-compteur(s), le tout conformément à la politique des prix d'Hydro-Québec et le Loyer Brut cité à l'Article 4.1.1 et/ou à l'Article 4.1.2 sera ajusté conséquemment.

8. CONDITION ET ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

- 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 or 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 à les maintenir en bon état en tout temps. Le Locataire est responsable de tous les coûts reliés 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 en tout temps pour en faire l'entretien, pour y effectuer des travaux, des remplacements ou des réparations, pouvant à l'occasion causer une interruption de l'opération des Équipements. 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.
- 8.4. Lors de toutes installations ou désinstallations d'Équipements, le Locataire s'engage à refermer avec de la pâte ignifuge les trous de plancher et de conduit et à respecter toutes normes établies par le Bailleur qui peuvent être mises-à-jour au cours de la Durée pour respecter l'évolution de la réglementation et des règles de l'art.

9. INTERFÉRENCES

- 9.1. Le Locataire convient que l'opération de ses Équipements ne doit pas provoquer d'interférences ou de dégradation des autres signaux légalement transmis ou reçus par tous les équipements situés dans ou sur l'Immeuble. Le Locataire, les tiers, autres locataires ou occupants de l'Immeuble et le Bailleur doivent coopérer les uns avec les autres dans l'exécution de toute modification qui peut être nécessaire afin d'assurer le bon fonctionnement des opérations des utilisateurs de l'Immeuble. Le présent engagement du Locataire le lie non seulement envers le Bailleur, mais également envers tous les utilisateurs présents ou futurs de l'Immeuble.

- 9.2. S'il est déterminé que le Locataire, par son utilisation de ses Équipements, cause des problèmes de transmission au Bailleur ou à un autre locataire ou occupant de l'Immeuble, le Locataire devra corriger lesdits problèmes dans les quatre (4) heures de la réception d'un avis du Bailleur à cet effet si l'interférence est importante et sept (7) jours si l'interférence ne nuit pas à l'opération des autres équipements de l'immeuble.
- 9.3. Dans l'éventualité où le Locataire fait défaut de se conformer à la demande du Bailleur dans le délai imparti, le Bailleur pourra (i) débrancher l'Équipement aux frais du Locataire et résilier le Bail auquel cas l'article 15 des présentes s'appliquera, ou (ii) débrancher l'Équipement aux frais du Locataire tant et aussi longtemps que le Locataire n'aura pas corrigé la situation à l'entière satisfaction du Bailleur durant laquelle période le Loyer Brut demeurera applicable.

10. ENDOMMAGEMENT ET DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

- 10.1. 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 :
- 10.1.1. 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
- 10.1.2. 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 Locataire continue de verser Loyer Brut depuis le sinistre jusqu'à ce que les Lieux Loués soient réparés et prêts à être occupés par le Locataire.
- 10.2. Il est entendu que le Bailleur n'a pas l'obligation de reconstruire ou réparer l'Immeuble ou les Lieux Loués.
- 10.3. Si le Bailleur décide de ne pas reconstruire l'Immeuble ou de ne pas réparer les Lieux loués à la suite d'un sinistre, dans les 30 jours suivant la réception par le Locataire de l'avis du Bailleur à cet effet, le Locataire peut résilier le Bail sans pénalité, frais ou recours de quelque nature que ce soit du Bailleur contre le Locataire. La résiliation du Bail prendra effet le jour où le Bailleur recevra l'avis du Locataire confirmant son intention de résilier le Bail, toutes les obligations financières relatives au Bail devant être résiliées à cette date.

11. SUBSTITUTION

- 11.1. Le Bailleur peut substituer les Lieux Loués auquel cas il 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 les nouveaux Lieux Loués ne sont pas encore identifiés de façon définitive par le Bailleur, les Parties peuvent s'entendre sur un processus qui comprendra l'examen des alternatives.
- 11.2. 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, sans recours contre le Bailleur.
- 11.3. Si Le Locataire accepte la substitution, il déplacera et relocalisera ses Équipements, à la demande expresse du Bailleur, conformément aux spécifications du Bailleur, sans aucun frais pour ce dernier. Le Locataire s'engage à compléter les travaux de relocalisation de ses Équipements dans les quatre-vingt-dix (90) jours qui suivront la réception d'un avis écrit expédié à cette fin par le Bailleur. Le Bailleur et le Locataire doivent collaborer ensemble afin que le fonctionnement des Équipements du Locataire soit le moins affecté possible, dans les circonstances.
- 11.4. Si aucune entente n'est possible quant à ladite relocalisation des Équipements, le Bailleur pourra résilier le présent Bail, sans pénalité, moyennant un avis de six (6) mois au Locataire. Si, à tout moment, le Bailleur estime qu'il y a une situation d'urgence tel que, et sans limiter ce qui précède, une menace importante ou un danger pour la santé humaine, la vie, l'environnement ou aux biens réels du Bailleur ou d'autres personnes, le Bailleur pourra, à sa discrétion :
- 11.4.1. Déplacer les Équipements immédiatement et fournir au Locataire un avis de la relocalisation dès que raisonnablement possible dans les circonstances ; ou

- 11.4.2. Prendre toutes les mesures nécessaires pour réduire ou éliminer tout danger et de suspendre tout service, y compris l'énergie électrique, jusqu'à ce que le danger ait été éliminé ou suffisamment atténué. A cet effet le Bailleur devra fournir au Locataire un préavis écrit, si possible avant la suspension des services ou, au plus tard dès qu'il est raisonnablement possible de le faire.
- 11.5. 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 seront installés. Toutes les conditions du Bail s'appliquent aux nouveaux locaux.

12. LOIS ET RÈGLEMENTS

- 12.1. Le Locataire s'engage à respecter et faire en sorte que ses agents et employés 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, l'installation et l'opération des Équipements, à l'exonération complète du Bailleur.

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

- 13.1. 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, et à assumer et acquitter ou rembourser au Bailleur tous les frais et dépenses résultant de la sous-location ou de la cession immédiatement sur demande, jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 2 500\$.
- 13.2. 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 15^e jour suivant la date à laquelle il avise le Locataire de sa décision, le Locataire confirmant son acceptation de la résiliation, sans pénalité, charge ou recours quelconque du Locataire envers le Bailleur.
- 13.3. 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 tolérance du Bailleur à cet égard, ou l'acceptation par le Bailleur de quelque paiement effectué par le cessionnaire ou le sous-locataire ne crée aucune obligation du Bailleur envers le cessionnaire ou le sous-locataire.
- 13.4. 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, telle une cession ou sous-location à une entité affiliée, le Locataire s'engage alors à en aviser le Bailleur préalablement par écrit et à lui fournir les informations nécessaires afin de permettre au Bailleur d'évaluer les conséquences du changement proposé sur ses droits et de mettre à jour ses registres administratifs et comptables, étant entendu que le Bailleur ne pourra avoir accès à toute information corporative ou financière jugée confidentielle par le Locataire, agissant raisonnablement. Sauf en cas de tel changement qui n'affecte pas la solvabilité du Locataire et sauf en cas de réorganisation entre filiales de la société de contrôle du locataire, au sens de la Loi canadienne sur les sociétés par actions, un tel changement de la structure corporative du Locataire est réputé une cession et est sujet aux dispositions relatives à la cession.
- 13.5. Le Locataire s'engage à verser au Bailleur tout bénéfice qu'il reçoit ou qu'il est en droit de 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.

14. ASSUJETTISSEMENT ET SUBORDINATION

- 14.1. Le Bailleur peut en tout temps disposer ou céder ses droits et obligations dans le Bail ou dans l'immeuble à un tiers ou une compagnie affiliée (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 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.

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

- 15.1. À 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, ainsi qu'à s'assurer que les Lieux Loués ou les Parties de l'Immeuble touchées par l'enlèvement sont propres et en bon état et remis à l'état original, sauf l'usure normale, le tout à ses frais, incluant la réparation de tout dommage causé par ledit enlèvement. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le Locataire devra enlever le câble horizontal lorsqu'il quittera les lieux. 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 à la demande.
- 15.2. Nonobstant ce qui précède, les parties pourront s'entendre pour que le Locataire laisse certains Équipements dans les Lieux Loués; cette entente devra être constatée par écrit et signée par les Parties.

16. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE LOCATAIRE

- 16.1. Le Locataire reconnaît que toutes les améliorations locatives ou travaux faits dans les Lieux Loués, avant le Début de la Durée ou par la suite, doivent d'abord être approuvées par le bailleur, approbation qui ne doit pas être refusée, conditionnée ou retardée de façon déraisonnable, et doit répondre aux conditions suivantes que le locataire s'engage par les présentes à respecter :
 - 16.1.1. 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;
 - 16.1.2. obtenir tout permis de construction et certificat de régularité requis;
 - 16.1.3. 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;
 - 16.1.4. 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 du Canada, 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;
 - 16.1.5. rembourser au Bailleur, à titre de Loyer Additionnel (incluant les Frais d'Administration), le coût des honoraires de l'agent 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;
 - 16.1.6. 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;
 - 16.1.7. 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;
 - 16.1.8. 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\$, 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;
 - 16.1.9. retenir les services d'entrepreneurs et de sous-entrepreneurs qui sont titulaires de licences de construction valides et qui sont conformes avec la Commission des normes, de l'équité, de la santé et de la sécurité du travail 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);

- 16.1.10. 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; ou, si le Locataire choisit de ne pas fournir ladite caution ou lettre de crédit (ce qu'il aura le droit de faire), il indemniser et dégagera le Bailleur de toute réclamation faite contre le Bailleur ou l'Immeuble concernant toute mesure prise par un entrepreneur ou fournisseur de protéger leurs droits par le biais d'une hypothèque légale.
- 16.1.11. faire parvenir les plans tels que construits par des professionnels (sur support électronique et sur papier), dessins d'atelier, plans approuvés par la municipalité visée et manuel d'opération dans les 4 semaines suivant la fin des travaux;
- 16.1.12. payer les Frais de Supervision décrits à l'article 6 et à toutes dispositions du Bail en regard à toutes améliorations locatives ou travaux effectués dans les Lieux Loués.
- 16.2. 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 bénéfice, 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 à la demande.
- 16.3. 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 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 dans l'Immeuble, le Bailleur aura le droit d'exiger qu'un tel entrepreneur ou sous-entrepreneur cesse tout travail dans l'Immeuble 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 l'Immeuble.
- 16.4. 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.
- 16.5. Tous changements, réparations, améliorations, installations et additions du Locataire faits 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 majorés des Frais d'Administration.
- 16.6. 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 de l'Immeuble 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.
- 16.7. 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.

17. ASSURANCES

- 17.1. Au cours de la Durée, le Locataire maintient en vigueur, à ses frais, les couvertures d'assurances suivantes :
- 17.1.1. 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\$ 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;

- 17.1.2. une assurance dite « formule étendue » couvrant tous les équipements et 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;
 - 17.1.3. 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; et
 - 17.1.4. une assurance contre toutes les pertes pouvant résulter de bris d'équipements, bris de machines ou autres bris, résultant d'un problème électrique ou autre (arc électrique) et
 - 17.1.5. toute autre assurance que le Bailleur pourra raisonnablement exiger.
- 17.2. **Toutes les polices d'assurance devront :**
- 17.2.1. Être acceptables au Bailleur en forme et en substance ;
 - 17.2.2. Être souscrites auprès d'assureurs acceptables au Bailleur ;
 - 17.2.3. Prévoir qu'elles ne pourront expirer ou être modifiées sans que l'assureur ne donne au Bailleur un préavis écrit de **trente (30)** jours à cet effet ;
 - 17.2.4. Nommer le Locataire et le Bailleur, soit « **Telus Communications Inc., Société en commandite 140 Grande Allée Est** et (son commandité) **9308-9506 Québec Inc.** » comme assurés additionnels, selon leurs intérêts ;
 - 17.2.5. Contenir une clause de renonciation subrogatoire des droits que les assureurs du Locataire pourraient avoir contre le Bailleur et les personnes dont il est légalement responsable.
- 17.3. Le Locataire doit faire ce qui suit :
- 17.3.1. 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;
 - 17.3.2. se conformer aux exigences des assureurs du Bailleur ou de toute association d'assureurs ayant autorité en la matière; dans la mesure où le Bailleur les transmet au Locataire;
 - 17.3.3. s'abstenir de conserver des contaminants ou des matières dangereuses dans les Lieux Loués sauf si ceux-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.
- 17.4. 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.
- 17.5. 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.

18. RESPONSABILITÉS ET INDEMNISATION

- 18.1. Le Locataire est responsable des dommages, directs et indirects causés par sa faute, sa négligence, ses actes ou ses omissions ou par ceux des personnes auxquelles il permet l'usage des Lieux Loués ou l'accès à ceux-ci. Le Locataire s'engage à tenir le Bailleur indemne et à indemniser le Bailleur de toute réclamation présentée par qui que ce soit suite à de tels dommages, sauf si ceux-ci sont causés par la faute intentionnelle ou négligence grossière du Bailleur.

- 18.2. Le Locataire s'engage à 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 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 grossière 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.
- 18.3. Le Locataire s'engage à indemniser le Bailleur et le tenir indemne de toute action, amende, poursuite, revendication, réclamation de quelque nature qu'elle soit, par quiconque, découlant ou résultant de la conduite, de l'usage ou de l'exploitation des Lieux Loués, des Équipements et de tous éléments 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, sauf si causé par la faute intentionnelle ou négligence grossière du Bailleur.
- 18.4. Le Bailleur n'est responsable d'aucun dommage survenant aux Équipements 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.
- 18.5. 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;
 - (b) le changement apporté à la forme et/ou à la destination de l'Immeuble 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, applique, 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 le Locataire permet l'accès aux Lieux Loués ou occupants de l'Immeuble, 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 à l'Immeuble 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 de l'Immeuble 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.

19. ENGAGEMENTS RELATIFS À L'ENVIRONNEMENT

- 19.1. Pendant la Durée, le Locataire s'engage à respecter les Législations Environnementales, à s'y conformer immédiatement et à aviser immédiatement le Bailleur de tout rejet ou présence à l'intérieur ou à l'extérieur des Lieux Loués de Contaminants et Matières Dangereuses. Le Locataire s'engage à remplir le questionnaire environnemental joint en Annexe C et à aviser le Bailleur de tout changement dans ses activités susceptible de modifier les informations qui y sont fournies.

20. DÉFAUTS DU LOCATAIRE

- 20.1. 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 insolvable, 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 de ses Équipements et d'autres 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 :
- 20.1.1. 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;
 - 20.1.2. 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 ;
 - 20.1.3. 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;
 - 20.1.4. 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 liquidé, 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;
 - 20.1.5. Sujet à l'article 18, réclamer du Locataire tous les dommages raisonnablement subis (incluant notamment les frais légaux), ainsi que toutes les dépenses raisonnablement engagées par le Bailleur en conséquence d'un défaut du Locataire, plus les intérêts au Taux Préférentiel.

21. AVIS

- 21.1. Tous les avis sont envoyés par courrier recommandé ou par courrier électronique, ce dernier devant être authentifié par l'émetteur et le récepteur par des messages distincts envoyés en parallèle par l'émetteur et par le récipiendaire, ou livrés en mains propres aux adresses figurant ci-après. Les Parties se réservent le droit de changer leur adresse, auquel cas elles devront aviser par écrit l'autre partie de leur nouvelle adresse et ce, dans les dix (10) jours de tel changement à défaut de quoi l'adresse précédente sera considérée valide. Les avis envoyés sont présumés avoir été reçus le jour de leur réception le jour ouvrable suivant leur expédition.

- 21.2. Tout avis qui doit être donné par une partie à l'autre est valablement donné s'il est expédié à :

Locataire	Bailleur
<p>À l'attention de : TELUS Communications Inc. Attention : Building Access Department 25 York St Floor 22 Toronto, ON M5J 2V5</p> <p>e-mail : robert.beatty@telus.com cc: richard_johnson@telus.com</p>	<p>À l'attention de: SEC 140 Grande-Allée Est a/s Colliers International 220, Grande-Allée E, Bureau 170, Québec, QC G1R 2J1</p> <p>Copie à :</p> <p>SEC 140 Grande-Allée Est a/s Colliers International 4915 rue Paré, Montréal, QC H4P 1P4</p>

22. PUBLICATION

- 22.1. Le Locataire a le droit de publier, au registre foncier, 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 préalable. 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.

23. CONFIDENTIALITÉ

- 23.1. 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, sauf dans le cas où la Loi l'exige, notamment en vertu de toute exigence du CRTC, le Locataire s'engage à ne pas divulguer de quelque manière que ce soit, les modalités, les conditions et toute autre information du Bail.

24. DÉFINITIONS

- 24.1. « Conduits » signifie les tuyaux, drains, conducteur principal, conduits, fils, câbles, fibres optiques, transmission de données électroniques 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 auxiliaires, qui sont dans, sur ou au-dessus de l'Immeuble et qui sont nécessaires à l'exploitation des Lieux Loués et des Équipements.
- 24.2. « 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.
- 24.3. « 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.
- 24.4. « Désignation cadastrale » : lot numéroté 1 303 776 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec (le " Terrain ").
- 24.5. « 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.
- 24.6. « 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).
- 24.7. « IPC » signifie l'indice d'ensemble des prix à la consommation (non-désaisonnalisé) 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

- 24.8. « 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.
- 24.9. « Loyer » comprend le Loyer Brut, les frais, et tous autres montants payables par le Locataire en vertu du Bail.
- 24.10. « Loyer Brut » inclut le loyer de base, les Frais d'Exploitation et les Taxes Foncières.
- 24.11. « Taux Préférentiel » le taux désigné de temps à autre par la Banque Nationale du Canada comme étant son taux préférentiel, plus 5%.
- 24.12. « 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.

25. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 25.1. Les signataires du Bail reconnaissent qu'ils sont dûment autorisés à engager les parties qu'ils représentent.
- 25.2. Le Bail est régi par les lois de la province du Québec et tout litige sera déposé dans le district judiciaire de Montréal.
- 25.3. Les Parties déclarent et reconnaissent que le Bail a été négocié, discuté et accepté librement.
- 25.4. Tous les montants stipulés ou estimés aux présentes sont nets de TPS et TVQ, les Parties s'engageant à payer ces taxes en sus des montants pour lesquels ils sont redevables.
- 25.5. 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.
- 25.6. Toutes les sommes impayées par le Locataire porteront intérêt au Taux Préférentiel.
- 25.7. Toutes les Annexes font partie intégrante du Bail.

26. ACCEPTATION

Le Locataire doit signifier son acceptation du Bail en signant 3 originaux et en les retournant au Bailleur avant 17h00 (heure de Montréal) le 28 février 2022, à défaut de quoi le Bail devient nul et non avenu, sans pénalité, charge ou recours quelconque du Locataire envers le Bailleur. Le Bail est réputé accepté par les Parties lorsque le Bailleur remet au Locataire un original dûment signé par le Bailleur, à défaut de quoi, le Bail devient nul et non avenu, sans pénalité, charge ou recours quelconque du Locataire envers le Bailleur.

(Les signatures sont sur la prochaine page)

En foi de quoi le Locataire a signé à Toronto, ce 7 jour de June, 2022.

TELUS COMMUNICATIONS INC.
(Locataire)

Nom et signature
Témoin

Par:



Richard Johnson, Manager, Building Access
on behalf of Robert Beatty

En Foi de Quoi, le Bailleur a signé à Montréal, Québec, ce 14 jour de Juillet 2022.

Société en commandite 140 Grande Allée Est
(Bailleur)



Témoin
Robert Charbonneau,
Gestionnaire Immobilier

Par:

Luc Sicotte

Luc Sicotte
Premier vice-président - Région du Québec

Témoin

Par:

ANNEXE B

NORMES D'ACCÈS

Voir le document intitulé « Normes générales de télécommunication gérées par le Consultant pour les demandes d'accès, les normes d'identification des câbles, des équipements et des conduits reliés aux télécommunications dans les immeubles » ci-joint.

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 le Bailleur ou le Consultant qui le représente.

A) PROCÉDURE

1. Demande d'accès aux infrastructures de télécommunications aux immeubles du Gestionnaire immobilier.

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 au Consultant qui représente le Bailleur, 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 compléter un formulaire qui tient lieu de bon de commande en faveur du Bailleur et 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 et tous les détails indiqués sur le formulaire notamment, les informations portant sur l'entité à facturer, le nom du gestionnaire et ses coordonnées.

Le Bailleur ou son Consultant 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; le demandeur sera contacté 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 au Bailleur ou à son Consultant 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

Sauf en cas d'urgence, 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 au Consultant qui représente le Bailleur ou au gestionnaire immobilier qui coordonnera pour le demandeur.

Si un accès n'est pas préautorisé, il peut être refusé.