

AVENANT N° 3 À LA CONVENTION DE LOCATION

ENTRE : CORPORATION IMMOBILIERE CAGIM, compagnie légalement constituée, représentant « Société Immobilière Cagim, SEC » et faisant affaire sous le nom de « Centre d'affaires le Mesnil », ayant son siège social situé au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) H3G 2B3, agissant et représentée par M. Michel Léonard, son Président et Chef de la direction, et par Mme Christine Breton, sa Directrice, gestion immobilière, dûment autorisés aux fins des présentes, tel qu'ils le déclarent;

(le « **Bailleur** »);

ET : TELUS COMMUNICATION COMPANY INC., compagnie légalement constituée, ayant une place d'affaires au 25, rue York, 22^e étage, Toronto (Ontario) M5J 2V5, agissant et représentée par M. Richard D. Johnson, son Gestionnaire, accès aux bâtiments, dûment autorisé aux fins des présentes, tel qu'il le déclare;

(le « **Locataire** »).

ATTENDU QU'en date du 22 janvier 2002, le Locataire a loué d'Édifice Centre d'Affaires Le Mesnil Inc. (l'« **Ancien Propriétaire** ») le local SS-0 (les « **Lieux Loués** ») ayant une superficie locative approximative de cent (100) pieds carrés (la « **Superficie Locative des Lieux Loués** ») au sous-sol de l'immeuble situé au 1170, boulevard Lebourgneuf, à Québec, province de Québec (l'« **Immeuble** ») pour une durée de cinq (5) ans, débutant le 1^{er} janvier 2002 et se terminant le 31 décembre 2007 (le « **Bail d'Origine** »);

ATTENDU QU'en date du 10 mai 2010, le Bailleur a acquis l'Immeuble de l'Ancien Propriétaire;

ATTENDU QU'en date du 16 mai 2007, le Bailleur et le Locataire ont signé un amendement au Bail d'Origine pour prolonger le Bail d'Origine d'une durée additionnelle de dix (10) ans, soit du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2016 (l'« **Avenant N° 1** »);

ATTENDU QU'en date du 3 mars 2017, le Bailleur et le Locataire ont signé un autre amendement au Bail d'Origine pour prolonger le Bail d'Origine d'une durée additionnelle de cinq (5) ans, soit du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2021 (l'« **Avenant N° 2** »);

ATTENDU QUE le Bail d'Origine, l'Avenant N° 1 et l'Avenant N° 2 sont ci-après appelés le « **Bail** »;

ATTENDU QUE le Locataire désire renouveler le Bail pour une durée additionnelle de cinq (5) ans (l'« **Avenant N° 3** »);

CONSÉQUEMMENT LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante des présentes. Le Locataire loue les Lieux Loués pour la Durée Prolongée du Bail selon les mêmes termes et conditions contenus au Bail, à l'exception de ce qui est prévu ci-après.

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
ML ML	CB RL

2. MODIFICATION

La désignation des parties telles qu'identifiées au Bail est modifiée pour se lire comme suit :

« ENTRE : **CORPORATION IMMOBILIERE CAGIM**, compagnie légalement constituée, représentant « Société Immobilière Cagim, SEC » et faisant affaire sous le nom de « Centre d'affaires le Mesnil », ayant son siège social situé au 1411, rue Crescent, bureau 300, Montréal (Québec) H3G 2B3, agissant et représentée par M. Michel Léonard, son Président et Chef de la direction, et par Mme Christine Breton, sa Directrice, gestion immobilière, dûment autorisés aux fins des présentes, tel qu'ils le déclarent;

(le « Bailleur »);

ET : **TELUS COMMUNICATIONS INC.** (NEQ 1148459481), compagnie légalement constituée, ayant une place d'affaires au 25, rue York, 22^e étage, Toronto (Ontario) M5J 2V5, agissant et représentée par M. Richard D. Johnson, son Gestionnaire, accès aux bâtiments, dûment autorisé aux fins des présentes, tel qu'il le déclare;

(le « Locataire »). »

Telus Communications Inc. a pris connaissance du Bail et du présent Avenant N° 3, s'en déclare satisfait et sera responsable des obligations contenues à ceux-ci.

3. DURÉE PROLONGÉE DU BAIL

L'article 4.1 du Bail d'Origine, tel qu'amendé à l'article 2 de l'Avenant N° 1 et à l'article 2 de l'Avenant N° 2, est amendé par ce qui suit :

Le Bail pour les Lieux Loués est prolongé pour une période de cinq (5) ans (la « **Durée Prolongée du Bail** »), débutant le 1^{er} janvier 2022 (le « **Début de la Durée Prolongée du Bail** ») et prenant fin le 31 décembre 2026 (la « **Fin de la Durée Prolongée du Bail** »).

Déclaration d'intention – Le Locataire donnera au Bailleur un préavis écrit de douze (12) mois avant la Fin de la Durée Prolongée du Bail de son intention de quitter les Lieux Loués ou toute portion de ceux-ci, à défaut de quoi le Bailleur pourra envoyer au Locataire un avis écrit non moins de trente (30) jours avant la Fin de la Durée Prolongée du Bail que celui-ci est renouvelé pour une période de douze (12) mois suivant la date de la Fin de la Durée Prolongée du Bail, sous les mêmes termes et conditions que dans les présentes, à l'exception du Loyer Brut payable qui sera basé sur le Loyer Brut payable pendant la dernière année de la Durée Prolongée du Bail et augmenté du pourcentage de l'Indice des Prix à la Consommation publié par Statistiques Canada, tout item Canada (l'« **IPC** ») entre le premier mois et le dernier mois de la Durée Prolongée du Bail.

Le Bail ne pourra pas être reconduit tacitement. Si le Locataire demeure en possession des Lieux Loués après la Fin de la Durée Prolongée du Bail sans avoir signé et livré un nouveau bail ou une entente prolongeant la Durée Prolongée du Bail, les dispositions du dernier paragraphe de l'article 2 de l'Avenant N° 2 s'appliqueront.

4. LOYER BRUT

L'article 5 du Bail d'Origine, tel qu'amendé à l'article 3 de l'Avenant N° 1 et à l'article 3 de l'Avenant N° 2, est amendé par ce qui suit :

Pendant toute la Durée Prolongée du Bail, le Locataire paiera au Bailleur, sans compensation, diminution, déduction ou réduction quelle qu'elle soit, la somme

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
ML ML	CP RL

annuelle de quatre mille six cents dollars (4 600,00 \$) plus les taxes applicables, payable en entier le 1^{er} janvier de chaque année de la Durée Prolongée du Bail (ci-après le « Loyer Brut »).

5. FACTURATION

L'article suivant est ajouté au Bail :

Facturation : Toutes factures relativement au Bail et à l'Avenant N° 3 devront être transmises par le Bailleur au Locataire par courriel ou par la poste à l'adresse suivante :

TELUS COMMUNICATIONS INC.
25, RUE YORK, 22^E ÉTAGE
TORONTO (ONTARIO) M5J 2V5

À L'ATTENTION DE : _____
DÉPARTEMENT DE COMPTABILITÉ
COURRIEL : _____

6. MODALITÉS DE PAIEMENTS

L'article suivant est ajouté au Bail :

6.1 Paiement de loyer :

Le Loyer Brut est payable en entier le 1^{er} janvier de chaque année au bureau désigné par le Bailleur, sans avis et sans diminution, compensation, déduction ou réduction quelle qu'elle soit. Tout paiement qui doit être fait en vertu du Bail et de cet Avenant N° 3 sera fait en monnaie ayant cours légal au Canada, plus les taxes applicables, payable à l'ordre de Corporation Immobilière Cagim, par paiement électronique tel que décrit à l'article suivant ou par chèque à l'adresse suivante :

CORPORATION IMMOBILIERE CAGIM
825, BOULEVARD LÉBOURGNEUF, BUREAU 315
QUÉBEC (QUÉBEC) G2J 0B9

À L'ATTENTION DU DÉPARTEMENT DE COMPTABILITÉ

6.2 Transfert électronique de fonds :

Le Locataire payera son Loyer au Bailleur au moyen d'un système de transfert de fonds électronique préautorisé et, à cet effet, remplira le formulaire du Bailleur joint aux présentes à l'Annexe « B ». Le Locataire s'engage à donner les instructions nécessaires à sa banque ou à son institution financière pour qu'elle effectue des versements automatiques du Loyer en date du premier (1^{er}) janvier de chaque année, jusqu'à la Fin de la Durée Prolongée du Bail.

Ces autorisations électroniques devront refléter les montants du Loyer tels que définis selon les termes et conditions du Bail et de l'Avenant N° 3. Suivant un avis écrit du Bailleur concernant un changement du Loyer selon les termes et conditions du Bail et de l'Avenant N° 3, le Locataire s'engage à modifier toutes ses autorisations électroniques de paiement immédiatement. Le Locataire accepte d'effectuer tous autres paiements de Loyer par chèque selon les termes et conditions du Bail et de l'Avenant N° 3.

Alternativement, si le Bailleur l'exige, le Locataire remettra au Bailleur cinq (5) chèques postdatés en date du premier (1^{er}) janvier de chaque année pour toute la Durée Prolongée du Bail et commençant au Début de la Durée Prolongée du Bail, chacun correspondant au Loyer annuel payable estimé par le Bailleur pour l'année à venir.

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
ML ML	CP R

7. **AVIS**

L'article 5 de l'Avenant N° 2 est amendé par ce qui suit :

Tout avis devant être donné en vertu des présentes ou relatif au Bail sera considéré comme étant légalement donné, s'il est signifié personnellement au destinataire ou envoyé par courriel, par courrier recommandé ou par messenger aux adresses suivantes :

Dans le cas d'un avis au Bailleur, comme suit :

CORPORATION IMMOBILIERE CAGIM
1411, RUE CRESCENT, BUREAU 300
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3G 2B3

À L'ATTENTION DE : DIRECTEUR, GESTION IMMOBILIÈRE
COURRIEL : LEGAL@BTBREIT.COM

Dans le cas d'un avis au Locataire, comme suit :

TELUS COMMUNICATIONS INC.
25, RUE YORK, 22^E ÉTAGE
TORONTO (ONTARIO) M5J 2V5

À L'ATTENTION DE : M. RICHARD D. JOHNSON, GESTIONNAIRE, ACCÈS AUX
BÂTIMENTS
COURRIEL : RICHARD_JOHNSON@TELUS.COM

ou à tout autre endroit que l'une ou l'autre des parties aura fait connaître à l'autre partie, et ce, par avis étant donné de la façon ci-haut prévue.

Tout avis livré en personne, par courriel ou par messenger sera réputé avoir été reçu le jour de la livraison. Tout avis expédié par la poste sera considéré comme prenant effet le troisième (3^e) jour ouvrable après la date de sa mise à la poste.

Élection de domicile – Le Locataire élit domicile à l'adresse mentionnée ci-dessus pour les fins de signification de toute procédure et de tout autre document de nature légale se rapportant à toute poursuite, de quelque nature qu'elle soit, intentée par le Bailleur dans le but de faire respecter ses droits en vertu des présentes et du Bail.

8. **FIDUCIE**

L'article suivant est ajouté au Bail :

Le Locataire reconnaît et convient que le Bailleur est une filiale de Fonds de placement immobilier BTB (la « Fiducie ») et que les obligations du Bailleur ou de la Fiducie en vertu des présentes ne lieront pas personnellement les administrateurs, dirigeants, ou employés de la Fiducie, ni les fiduciaires, dirigeants ou employés de la Fiducie, ni aucun détenteur de parts de la Fiducie (un « Détenteur ») ou tout participant en vertu d'un régime pour lequel un Détenteur agit à titre de fiduciaire ou de porteur et il n'existe aucun recours, et aucun recours ne sera entrepris contre l'une ou l'autre des personnes qui précèdent ou leur propriété personnelle et que tout recours ne sera qu'à l'encontre des biens de la Fiducie. Toute obligation de la Fiducie énoncée aux présentes et au Bail sera, dans toutes les mesures requises pour donner effet à telle obligation, réputée constituer, sous réserve des dispositions énoncées à la première phrase ci-avant, une obligation des fiduciaires de la Fiducie en leur qualité de fiduciaire de la Fiducie seulement. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, chaque Détenteur et chaque participant, en vertu d'un régime pour lequel un Détenteur agit à titre de fiduciaire ou de porteur, a droit aux bénéfices de la seconde phrase de l'article 1322 du *Code civil du Québec* en regard des obligations ci-avant mentionnées.

9. **AUTRES TERMES ET CONDITIONS**

9.1 Toute mention au Bail d'options de renouvellement sont retirées du Bail et ne s'appliqueront pas à la Durée Prolongée du Bail pour les Lieux Loués.

INITIALES			
BAILLEUR	LOCATAIRE		
ML ML	CP	RL	

- 9.2 Les nouveaux règlements de l'immeuble sont joints à l'Avenant N° 3 en Annexe « A » pour en faire partie intégrante.
- 9.3 Le Locataire loue les Lieux Loués pour la Durée Prolongée du Bail dans leur condition actuelle, soit sur une base « telle quelle », et le Locataire s'en déclare satisfait. Le Bailleur ne sera tenu d'aucuns travaux pour aménager les Lieux Loués.
- 9.4 Tous les autres termes et conditions du Bail demeurent inchangés et ont plein effet et, en cas de contradiction entre les termes et conditions du Bail et de cet Avenant N° 3, ce sont les termes et conditions de l'Avenant N° 3 qui prévaudront sur le Bail. En d'autres mots, les mots et les expressions comprenant une majuscule dans l'Avenant N° 3 ont le sens qui leur est donné dans le Bail, à moins d'être autrement définis dans le présent Avenant N° 3.
- 9.5 **Commission de courtage** - Le Locataire représente et garantit au Bailleur qu'aucun courtier ou agent n'a négocié ni n'a été impliqué dans la négociation ou la signature du présent Avenant N° 3.
- 9.6 Les annexes font partie intégrante des présentes.

EN FOI DE QUOI le Bailleur a signé les présentes à Montréal,
 ce 16^e jour de mars 2022.

CORPORATION IMMOBILIERE CAGIM

Par : *Michel Léonard*
 M. Michel Léonard
 Président et Chef de la Direction

Eve Charbonneau
 TÉMOIN

Par : *Christine Breton*
 Mme Christine Breton
 Directrice, gestion immobilière

J Malenfant
 TÉMOIN

EN FOI DE QUOI le Locataire a signé les présentes à Toronto,
 ce 5th jour de January 2022.

TELUS COMMUNICATIONS INC.

Par : *Richard D. Johnson*
 M. Richard D. Johnson
 Gestionnaire, accès aux bâtiments

 TÉMOIN

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
<u>ML</u>	<u>CP</u>

EXTRAIT DE RÉSOLUTIONS DES ADMINISTRATEURS DE TELUS
COMMUNICATIONS INC. (LA « COMPAGNIE ») TENUE LE _____^E JOUR DE
_____ 20_____.

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

« QUE la Compagnie soit et elle est autorisée à signer un avenant au Bail avec Corporation Immobilière Cagim dans le but de renouveler le Bail pour une durée de cinq (5) ans pour les lieux situés au 1170, boulevard Lebourgneuf, local SS-0, à Québec, province de Québec, le tout conformément à l'Avenant N° 3 soumis et approuvé par les administrateurs;

QUE M. Richard D. Johnson soit et il est, par les présentes, autorisé à signer et à exécuter l'Avenant N° 3 pour et au nom de la Compagnie et à faire tout amendement ou modification à l'Avenant N° 3, selon qu'il jugera à propos à sa seule discrétion. »

JE CERTIFIE QUE ce qui précède est une copie conforme de résolutions dûment adoptées par les administrateurs de Telus Communications Inc. le _____^e jour de
_____ 20_____ et que les résolutions sont présentement en vigueur.

SIGNÉ ce _____^e jour de _____ 20_____.

Secrétaire

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
ML ML	IP [Signature]

**ANNEXE « A »
RÈGLEMENTS D'IMMEUBLE**

1. DÉFINITIONS

- 1.1. L'expression « Règlements » s'applique à toutes les provisions incluses dans cette annexe et à toute modification apportée par le Bailleur ainsi que les autres règlements que le Bailleur pourra adopter de temps à autre en rapport avec la saine gestion de l'Immeuble, durant toute la Durée du Bail.
- 1.2. L'expression « Locataire » s'applique à toute personne à qui le Locataire donnera accès ou invitera sur les Lieux Loués ou l'Immeuble.
- 1.3. Toutes les expressions utilisées dans cette annexe auront la même signification que celle attribuée dans le Bail.

2. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 2.1. Les Règlements de la présente annexe ne devront pas être incompatibles avec les termes du Bail.
- 2.2. Toute obligation pour laquelle le Locataire est tenu responsable en vertu de la présente annexe inclue l'obligation par le Locataire de prendre les mesures nécessaires envers une troisième partie afin de respecter ses obligations, incluant si nécessaire, toutes mesures légales.
- 2.3. Le Bailleur pourra de temps à autre modifier les Règlements, pour toute raison incluant, sans limitation : la promotion et la préservation, la sécurité, la réparation et la propreté de l'Immeuble et des Lieux Loués, les opérations, l'entretien et la sécurité de l'Immeuble et de ses équipements, ainsi que le bien-être général des locataires.
- 2.4. Le Locataire convient d'observer les Règlements en tout temps. Les dispositions des Règlements ne limiteront en aucun cas les obligations ou dispositions incluent dans le Présent Bail à être respectées par le Locataire.
- 2.5. Le Bailleur ne sera pas responsable du non-respect des Règlements ou de toute violation des Règlements envers le Locataire, les autres locataires ou toute autre personne.

3. ACTIVITÉS ILLICITES

- 3.1. Le Locataire ne devra pas commettre d'actes qui pourraient, selon l'opinion raisonnable du Bailleur, porter atteinte à la qualité de l'Immeuble, endommagés les Lieux Loués, permettre de mauvaises vibrations et/ou des tremblements dans l'Immeuble ou les Lieux Loués et devra, à la demande du Bailleur, cesser toute activité en violation de cette clause et réparer tout dommage causé par ces activités à l'Immeuble ou aux Lieux Loués.
- 3.2. Le Locataire ne fera pas l'usage d'un système de son qui pourra être entendu à l'extérieur des Lieux Loués.
- 3.3. Le Locataire ne devra pas obstruer ou couvrir de châssis, de portes-patio, de fenêtres, de portes de verres ni de lumières ou de puits de lumière qui permettent à la lumière de pénétrer ou d'être reflétés dans les aires communes.
- 3.4. Le Locataire devra s'abstenir de placer ou suspendre tout article sur les bords ou les cadrages des fenêtres, tels des livres, des colis, des pots de fleurs ou tout autre article.
- 3.5. Le Locataire devra s'abstenir d'appliquer ou d'attacher aux fenêtres tout matériel, substance ou pellicule, solaire ou autre, aux dites fenêtres.
- 3.6. Le Locataire devra s'abstenir de marquer, peindre, percer, défigurer ou d'endommager d'une façon quelconque, les murs, plafonds, partitions, planchers, en bois, en pierre ou en fer ou toute appartenence aux Lieux Loués.

4. SÉCURITÉ

- 4.1. Le Locataire devra s'abstenir de :
 - 4.1.1. faire ou tolérer sur les Lieux Loués, ou de garder sur les Lieux Loués tout élément, susceptibles d'augmenter les risques d'incendies ou les primes d'assurances contre les incendies couvrant l'Immeuble ou les propriétés qui y sont gardées;

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
ML	IP

- 4.1.2. interférer ou entraver à l'exercice des droits des autres locataires ou de blesser ou d'interférer avec les autres locataires ou le Bailleur;
- 4.1.3. gêner les voisins et devra s'assurer de respecter le bon ordre et la sécurité de l'Immeuble;
- 4.1.4. violer ou désobéir aux lois concernant les feux et incendies ou les Règlements des Services d'incendies ou toute assurance couvrant l'Immeuble;
- 4.1.5. violer ou désobéir aux lois et règles gouvernant les standards de la Santé Publique et toute autre loi ou règlement municipale, provinciale ou fédérale;
- 4.1.6. produire ou permettre tout bruit inapproprié dans l'Immeuble.

5. VÉHICULES ET ANIMAUX

- 5.1. Il est interdit d'introduire à l'intérieur de l'Immeuble ou des Lieux Loués tout animal, bicyclette ou véhicule, exception faite :
 - 5.1.1. des animaux ou véhicules nécessaires au déplacement des personnes aveugles ou autrement handicapées; et
 - 5.1.2. des véhicules qui pourraient être autorisés dans les aires de stationnement, après entente avec le concessionnaire du stationnement et sous les directives du Bailleur.

6. COLPORTAGE

- 6.1. Toute sollicitation et tout colportage dans l'Immeuble sont strictement défendus et le Locataire convient de collaborer avec le Bailleur pour empêcher ce genre d'activités.

7. UTILISATION DES AIRES COMMUNES

- 7.1. Défense d'entraver la circulation - Le Locataire ne doit laisser ou permettre que ne soit laissé aucun objet qui puisse entraver la circulation dans les Installations et Aires Communes de l'Immeuble.
- 7.2. Le Locataire devra s'abstenir de lancer ou jeter des objets de toute sorte par les fenêtres ou les portes ou dans les Aires Communes et devra s'abstenir de laisser des objets dans les Aires Communes.
- 7.3. La vente de marchandises et de services est interdite sans l'accord préalable du Bailleur. Le Bailleur se réserve le droit de contrôler le type de marchandise présenté à l'extérieur des Lieux Loués.
- 7.4. L'utilisation des Installations et Aires Communes de l'Immeuble sera sous le contrôle exclusif du Bailleur.

8. LIVRAISONS, EXPÉDITIONS ET TRANSPORTS

- 8.1. Chargement et déchargement - Le chargement et le déchargement de marchandises et de meubles doivent être aux risques du Locataire et suivant les consignes du Bailleur.
- 8.2. Le Locataire devra s'assurer que toutes les livraisons, les expéditions et les déplacements de marchandises seront effectuées selon les heures normales d'opérations telles que déterminées par le Bailleur. Si le Locataire prévoit avoir besoin d'un accès aux quais de chargements hors des heures normales d'opérations, le Locataire devra en aviser le Bailleur et en obtenir son consentement. Il est convenu que le Locataire devra défrayer les coûts relatifs à ces services.
- 8.3. Le Locataire sera tenu responsable de tout dommage relatif au chargement ou au déchargement de marchandises ou de meubles dans l'Immeuble ou les Lieux Loués et en aucun cas ne tiendra pas le Bailleur responsable de tels dommages.
- 8.4. Les diables, chariots et appareils semblables utilisés pour livrer ou recevoir des marchandises ou du matériel doivent être munis de pneus de caoutchouc, de rails latéraux et de tout autre dispositif de sécurité que le Bailleur exige.

9. APPAREILS, ÉQUIPEMENTS ET COFFRES-FORTS

- 9.1. À l'exception de l'équipement de bureau, aucun appareil ou pièce d'équipement ne pourra être introduit dans l'Immeuble sans l'approbation du Bailleur, qui pourra

INITIALES
BAILLEUR LOCATAIRE

ML <small>ML</small>	CB	[Signature]	
-------------------------	----	-------------	--

en refuser l'installation ou désigner l'emplacement éventuel des objets lourds à placer dans les Lieux Loués.

- 9.2. Le Locataire sera responsable, à ses frais, de la réparation de tout dommage causé par l'installation ou l'enlèvement de tout appareil, équipement ou coffre-fort, à défaut de quoi le Bailleur pourra procéder aux réparations à l'immeuble, aux frais du Locataire plus des frais d'administration de quinze pour cent (15 %), le tout payable à la demande du Bailleur.
- 9.3. Le Locataire pourra déplacer ses appareils, équipements et coffre-fort pendant les heures normales d'opération telles que déterminées par le Bailleur.
- 9.4. Le Locataire devra utiliser les services de personnes ou de compagnies préalablement approuvés par le Bailleur pour le déplacement de ses appareils, équipements et coffres-forts dans l'immeuble.

10. PUBLICITÉ

- 10.1. Le Locataire devra, en tout temps, obtenir le consentement du Bailleur pour publier toute publicité concernant les Lieux Loués ou l'immeuble.
- 10.2. Le Bailleur se réserve le droit d'empêcher toute publicité d'un Locataire qui nuirait à la sécurité, à la bonne réputation ou au bon fonctionnement de l'immeuble, et, sans limiter la généralité de ce qui précède, le Bailleur pourra interdire à un Locataire, toute publicité concernant une activité illégale ou la vente d'un produit illicite ou inadmissible.
- 10.3. Le Locataire ne permettra pas la prise de photos à des fins publicitaires, ainsi que le tournage de films, incluant toute publicité, sans l'obtention préalable par consentement écrit du Bailleur qui en déterminera, à sa discrétion, les coûts relatifs.

11. PUBLICITÉ, ADRESSE

- 11.1. Le Locataire ne pourra peindre ou afficher des enseignes ou des affiches publicitaires à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble sans le consentement préalable du Bailleur quant à la grandeur, la couleur, le style et le contenu des dites affiches ou enseignes.
- 11.2. Le Locataire doit s'assurer que tout enseigne ou objet visible de l'extérieur des Lieux Loués se conforme aux directives du Bailleur. Les affiches et le matériel publicitaire sont interdits.
- 11.3. Le Locataire ne devra pas afficher d'enseignes ou d'affiches publicitaires, d'écritures ou de dessins dans les Aires Communes de l'immeuble.
- 11.4. Le Locataire n'affichera pas d'enseignes, d'objets décoratifs ou de présentoirs dans les fenêtres, sur les tablettes ou toute partie de l'extérieur de l'immeuble.
- 11.5. Le Locataire n'affichera pas dans les Lieux Loués ou dans les fenêtres, des enseignes, des présentoirs ou des annonces indiquant la tenue de ventes ou d'événements dans les Lieux Loués. Toutes enseignes, annonces ou présentoirs devront être préparés par des professionnels compétents, aux frais du Locataire, et devront respecter tous les règlements tels que prescrits par les Lois, incluant la « Charte de la Langue Française ».
- 11.6. Le Bailleur se réserve le droit, en tout temps et sans préavis au Locataire, de changer l'adresse et les codes postaux de l'immeuble.

12. TYPE D'ENTREPRISE

- 12.1. Le Locataire n'engagera pas d'activités commerciales reliées à l'opération d'un restaurant, d'une cafétéria, d'un bar-salon, ou d'une entreprise de livraison ou de vente de nourriture et de breuvages et/ou boisson (incluant les machines distributrices).

13. LOI SUR LE TABAC ET LOI SUR LE CANNABIS

- 13.1. Interdiction de fumer - Il est interdit de fumer dans l'immeuble. En tout temps, le Locataire devra se plier aux exigences des Lois et Règlements sur le Tabac et des Lois et Règlements sur le Cannabis.

14. COUVERTURE DE FENÊTRES

- 14.1. Le Locataire ne fera pas l'installation de rideaux dans les fenêtres des Lieux Loués sans l'autorisation préalable du Bailleur et en conformité avec ses directives.

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
ML ML	CP [Signature]

15. COUVERTURE DE PLANCHER

- 15.1. Le Locataire ne fera pas l'installation de planchers en linoléum, caoutchouc ou tout autre type de couverture de plancher qui serait en contact direct avec le plancher déjà existant et si le linoléum, le caoutchouc ou autre type de couverture de plancher doit être utilisé, une entre-doublure de feutre à construction devra préalablement être installée au plancher avec une colle ou un autre adhésif qui serait facilement décollable avec de l'eau.

16. SALLE D'EAU, TOILETTES ET URINOIRS

- 16.1. Les salles d'eau, les toilettes et les urinoirs ne pourront être utilisés que pour les fins pour lesquelles ils ont été respectivement destinés et les coûts (plus des frais d'administration) pour tout bris, obstruction ou destruction résultant du non-respect de ces règles par le Locataire seront sous la responsabilité du Locataire.

17. TRAFFIC, SÉCURITÉ ET URGENCES

- 17.1. Le Locataire reconnaît et accepte les règles suivantes établies par le Bailleur pour la protection du Locataire :
- 17.1.1. toute personne entrant ou quittant l'Immeuble hors des heures normales d'opérations, incluant sans limitation les jours fériés, devront s'inscrire auprès du Propriétaire de la façon établie de temps à autre par le Bailleur;
- 17.1.2. le Bailleur pourra en tout temps vérifier l'identité de tout visiteur et en refuser l'accès pour tout motif raisonnable;
- 17.1.3. le Bailleur pourra en tout temps fouiller tout visiteur ou tout article porté par une personne entrant ou sortant de l'Immeuble. pour tout motif raisonnable.
- 17.2. Toute urgence doit être portée à l'attention de l'officier de sécurité du Bailleur.
- 17.3. Seuls les escaliers et issues de secours doivent être utilisés en cas d'urgence.
- 17.4. Une coordination et une collaboration étroites devront être maintenues entre les services de sécurité éventuels du Locataire et du Bailleur, pour la protection de l'Immeuble.
- 17.5. Interruption des services mécaniques de circulation - Le service des ascenseurs, des monte-charges et des escaliers mécaniques de l'Immeuble pourra être interrompu pour des raisons d'entretien ou d'urgence.

18. PORTES D'ACCÈS AUX LIEUX LOUÉS, À L'IMMEUBLE ET AUX ASCENSEURS

- 18.1. Le Locataire ne modifiera pas le système d'accès aux Lieux Loués sans le consentement du Bailleur. Si plus de deux clés sont requises pour chaque serrure, le Bailleur les fournira aux frais du Locataire. Le Locataire remettra au Bailleur toutes les clés des Lieux Loués à la Fin du Bail.
- 18.2. S'il y a lieu, le Bailleur fournira au Locataire, aux frais du Locataire, des cartes d'accès magnétiques, des clés magnétiques ou autres types de clés pour accéder aux Lieux Loués, à l'Immeuble ou aux ascenseurs. Il est convenu que le Bailleur se réserve le droit d'obtenir un dépôt de sécurité du Locataire pour chacune des clés. Toutes les cartes magnétiques, les clés magnétiques et autres clés demeurent en tout temps la propriété exclusive du Bailleur. Si le Locataire requiert un plus grand nombre de cartes magnétiques, de clés magnétiques ou d'autres clés, le Bailleur les lui fournira aux frais du Locataire. Le Locataire devra remettre au Bailleur toutes les cartes magnétiques, les clés magnétiques et autres clés à la Fin du Bail.

19. ÉLIMINATION DES DÉCHÈTS ET DÉTRITUS

- 19.1. Le Locataire convient qu'il a la responsabilité de se débarrasser de tous les débris et les déchets provenant des Lieux Loués, sur une base journalière, avant et après les heures normales d'opérations. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le Locataire entreprend de ne pas laisser de déchets et débris à l'extérieur des Lieux Loués (ou à l'intérieur des Lieux Loués s'ils sont visibles). Le Locataire entreprend de se plier aux exigences du Bailleur en matière de collection et de recyclage des déchets et débris.
- 19.2. « Enlèvement des huiles usagées » : Le Locataire devra obligatoirement utiliser une trappe à graisse ou tout équipement similaire dans les Lieux Loués à ses frais. Le Locataire s'engage à signer un contrat avec une firme bien réputée pour l'enlèvement de toutes graisses, huiles à friture ou produit similaire résultant

INITIALES
BAILLEUR LOCATAIRE

ML	CP	R	
----	----	---	--

directement des activités du Locataire qui devra être en vigueur en tout temps pendant la Durée du Bail, et de son renouvellement, le cas échéant. Tous les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de l'équipement relié à l'enlèvement des huiles usagées seront de la responsabilité du Locataire en tout temps, et le Locataire devra fournir une copie dudit contrat en vigueur au Bailleur. Si le Locataire ne se conforme pas à ces exigences, le Locataire sera en défaut en vertu du Bail, et en plus de tous ses autres recours, le Bailleur aura le droit d'engager une firme d'experts pour nettoyer, installer, réparer ou remplacer une trappe à graisse et de pénétrer dans les Lieux Loués sans l'autorisation du Locataire, afin de remédier au problème, le tout sans préavis au Locataire. Tous les frais reliés à ces travaux seront la responsabilité du Locataire et seront payable en tant que Loyer Additionnel.

20. LUTTE ANTIPARASITAIRE

- 20.1. Le Locataire s'engage à prendre les mesures nécessaires à la lutte antiparasitaire et devra, si le Bailleur en fait la demande, signer un contrat avec une firme d'exterminateurs bien réputée afin de prévenir toute infestation de rongeurs et/ou parasites, et le Locataire devra fournir une copie dudit contrat en vigueur au Bailleur. Si le Locataire ne se conforme pas à ces exigences, le Locataire sera en défaut en vertu du Bail, et en plus de tous ses autres recours, le Bailleur aura le droit d'engager une firme d'exterminateurs et de pénétrer dans les Lieux Loués sans l'autorisation du Locataire, afin de remédier au problème, le tout sans préavis au Locataire. Tous les frais reliés à ces travaux seront la responsabilité du Locataire et seront payable en tant que Loyer Additionnel.
- 20.2. L'utilisation de pièges à colle pour la lutte antiparasitaire est interdite en tout temps dans l'Immeuble.

21. ÉMANATIONS PROVENANT DES LIEUX LOUÉS

- 21.1. Le Locataire ne devra pas, sous quelque forme que ce soit et pour quelque considération que ce soit, laisser s'échapper ou permettre que s'échappent des odeurs, vapeurs, vapeur d'eau, de l'eau, des vibrations, bruits ni d'autres émanations des Lieux Loués ou de l'équipement ou des installations s'y trouvant. Toute telle émanation sera réputée gêner la sécurité, le confort ou la commodité de l'Immeuble, de ses occupants et invités ainsi que ceux du Bailleur. Le Locataire convient de prendre toutes les mesures nécessaires à l'arrêt de ces émanations, à défaut de quoi le Bailleur en prendra charge, aux frais du Locataire (plus des frais d'administration), le tout payable à la demande du Bailleur.

22. PROGRAMME DE RECYCLAGE

- 22.1. Le Bailleur pourra en tout temps mettre en œuvre des programmes de recyclage et de protection environnementale dans l'Immeuble. Lorsque le Bailleur lui en fera la demande, le Locataire s'engage à collaborer avec le Bailleur et participer à ces programmes. Si ces programmes engagent des frais supplémentaires au Bailleur pour mettre en œuvre ces programmes dans l'Immeuble, le Locataire s'engage à payer pour sa part Proportionnelle de ces frais, en plus de ses engagements de Loyer en vertu du Bail.

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
ML ML	CB [Signature]

**ANNEXE « B »
CONVENTION DE DÉBIT PRÉAUTORISÉ D'ENTREPRISE**

(Modèle à titre de référence seulement)

NOM DE L'ENTREPRISE :

Convention de débit préautorisé svp choisir (DPA) d'ENTREPRISE /PERSONNEL

À l'attention de : _____ (le "bénéficiaire")

DIRECTIVES : Veuillez remplir toutes les sections de ce formulaire afin d'aviser votre établissement financier de prélever vos paiements directement de votre compte et le retourner avec un chèque annulé au bénéficiaire dont le nom figure ci-dessous.

1. Renseignements relatifs au client (titulaire du compte) (Écrire lisiblement, en lettres moulées)		
Nom :		
Adresse postale :		
Ville :	Province :	Code postal :
# de téléphone :		
Courriel pour préavis :		

2. Renseignements bancaires		
# du compte de dépôt :	# d'ident. de la succ. :	
# de l'établ. financier :	Compte-chèques :	Compte d'épargne :
Établ. Financier Nom :		
Adresse de la succ. :		

3. Renseignements relatifs au bénéficiaire du DPA d'entreprise/personnel		Ref BTB ()
Nom de l'entreprise :		
# de compte :	# d'ident. de la succ. '00071:	
# de l'établissement financier : 039		
Établissement Financier Nom & Adresse :		
Banque Laurentienne du Canada, Tour Banque Laurentienne, 1981 McGill College, Montréal, QC H3A 3K3		
Adresse postale du bénéficiaire : 2155 rue Crescent		
Ville : Montréal	Province : Québec	Code postal : H3G 2C1
# de téléphone : (514) 286-0188	# de télécopieur : (514) 286-0011	
Courriel : collection@btbreit.com		

Renseignements sur le compte : Le bénéficiaire est autorisé à prélever les paiements dans le compte indiqué ci-dessus. Un chèque annulé est joint à la présente autorisation.

Exactitude des renseignements sur le compte et modifications : En signant la présente autorisation, nous certifions que tous les renseignements indiqués sur la présente sont exacts et consentons à aviser le bénéficiaire par écrit de toute modification des renseignements fournis avant la prochaine date d'échéance du débit préautorisé.

Signature des personnes autorisées : Nous confirmons que toutes les personnes, dont la signature est exigée relativement à ce compte, ont signé la présente autorisation, à l'endroit prévu à cette fin, ci-après.

Autorisation de débiter le compte : Nous autorisons le bénéficiaire à débiter le compte ci-dessus détenu auprès de notre établissement financier, aux fins suivantes (par exemple : approvisionnements, paiements de location).

Fréquence et montant des débits : Un débit peut être effectué manuellement, électroniquement ou autrement, pour la somme totale du loyer mensuel de _____ \$, à compter du _____.

- i. Nous reconnaissons quant aux DPA d'entreprise/personnel de montant fixe, qui interviennent à intervalle fixe, que le bénéficiaire doit nous transmettre un préavis écrit qui indique le montant à porter au débit du compte et la ou les dates d'échéance du débit, au moins dix (10) jours civils avant la date d'échéance du dit DPA d'entreprise/personnel, chaque fois que se produit un changement du montant ou de la ou des dates de paiement.
- ii. Quant au DPA d'entreprise/personnel de montant variable, qui interviennent occasionnellement, que le bénéficiaire doit nous transmettre un préavis écrit qui indique le montant à porter au débit du compte et la ou les dates d'échéance du débit, au moins quinze (15) jours civils avant la date d'échéance du dit DPA d'entreprise/personnel électronique.
- iii. Quant aux DPA d'entreprise/personnel de montant fixe et variable, aucun préavis de changement n'est nécessaire lorsque le programme de DPA d'entreprise/personnel prévoit un changement du montant de ces DPA d'entreprise/personnel fixes et variables par suite d'une intervention directe de notre part (y compris, notamment, des instructions par téléphone), par laquelle nous demandons au bénéficiaire de modifier le montant du DPA d'entreprise/personnel.

2155, rue Crescent,
Montréal (Québec) H3G 2C1
T 514 286 0188
F 514-286 0011
www.btbreit.com

Page 1/2

INITIALES
BAILLEUR LOCATAIRE

<i>ML</i>	<i>LB</i>	<i>RL</i>	
ML			

Responsabilité de l'établissement financier : Nous reconnaissons que notre établissement financier n'est pas tenu de vérifier que l'objet des débits autorisés a été respecté par le bénéficiaire, ni que les débits préautorisés sont émis conformément à la présente autorisation, y compris, sans s'y limiter, le montant, pour traiter un paiement effectué par le bénéficiaire au moyen d'un débit dans notre compte.

Recours/Remboursement : Nous avons certains droits de recours si un débit n'est pas conforme à la présente convention de DPA d'entreprise/personnel. Par exemple, nous avons le droit de recevoir le remboursement de tout débit qui n'est pas autorisé ou qui n'est pas compatible avec la présente convention de DPA d'entreprise/personnel. Pour obtenir plus de renseignements au sujet de nos droits de recours, nous pouvons communiquer avec notre établissement financier ou visiter le site www.cdnpay.ca.

Droits de contestation : En vertu des règles de l'ACP, nous pouvons contester un débit préautorisé dans l'une des circonstances suivantes :

1. Le débit préautorisé n'a pas été effectué conformément à la présente autorisation ; ou
2. L'autorisation a été annulée.

Afin d'obtenir un remboursement, nous reconnaissons qu'une déclaration selon laquelle l'une des circonstances énoncées aux points 1 et 2 ci-dessus s'est produite doit être présentée à la succursale de notre établissement financier dans un délai de 10 jours civils suivant la date à laquelle le débit préautorisé faisant l'objet de la contestation a été passé dans notre compte. Nous reconnaissons que toute contestation d'un débit préautorisé faite après un délai de 10 jours ouvrables, ou pour toute autre raison que celles décrites ci-dessus, devra être réglée entre le bénéficiaire et nous-mêmes.

Remise de l'autorisation : Nous reconnaissons qu'en remettant la présente autorisation au bénéficiaire, nous la remettons également à notre établissement financier. Toute remise de cette autorisation au bénéficiaire représente une remise de notre part.

Annulation de l'autorisation : Cette autorisation peut être annulée en tout temps au moyen d'un avis de notre part au bénéficiaire, au moins 10 jours avant l'émission de débit préautorisé. Nous pouvons obtenir un modèle d'avis d'annulation, ou d'autres renseignements sur notre droit d'annuler la convention de DPA d'entreprise/personnel, en nous adressant à notre établissement financier ou en visitant le site www.cdnpay.ca.

Annulation de préavis : Nous convenons avec le bénéficiaire d'annuler l'exigence prévue par les règles de l'ACP relativement à la réception d'un préavis écrit pour chaque débit préautorisé.

Contrat de biens et de services : L'annulation de la présente autorisation n'annule aucunement les contrats de biens et de services en cours entre le bénéficiaire et nous. Notre autorisation s'applique uniquement à la méthode de paiement et n'a aucun effet sur le contrat de biens et de services en vigueur.

Nous comprenons et acceptons la présente convention de débit préautorisé d'entreprise/personnel et consentons à la divulgation de tout renseignement confidentiel à un tiers, tel que nécessaire au traitement d'un débit préautorisé conformément aux règles de l'ACP.

Ce _____ jour de _____ 20__

Signataire autorisé

Nom et titre (en lettres moulées)

Signataire autorisé

Nom et titre (en lettres moulées)

2155, rue Crescent,
Montréal (Québec) H3G 2C1
T 514 286 0188
F 514-286 0011
www.btbreit.com

INITIALES
BAILLEUR LOCATAIRE

<i>ML</i>	<i>ML</i>	<i>ML</i>	
-----------	-----------	-----------	--

