

**CONVENTION DE BAIL**

signée le

entre

**1751 RUE RICHARDSON INC.**

(le Bailleur)

Et

**TELUS COMMUNICATIONS INC.**

(le Locataire)

- 2.1.1. fibres;
- 2.1.2. terminaux;
- 2.1.3. câbles;
- 2.1.4. tous les équipements reliés à l'exploitation et l'usage des Équipements et des Lieux Loués;

Les Parties conviennent que tous ajouts, toutes modifications ou améliorations apportés aux Équipements et aux Lieux Loués, pourront faire l'objet d'un amendement au présent bail, incluant, s'il y a lieu, une augmentation du Loyer Brut.;

- 2.2. 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.
- 2.3. Le Locataire s'engage à identifier les Équipements, selon les normes du Bailleur, ci-jointes à l'**Annexe B**, qui pourront être changées, de façon raisonnable, par le Bailleur.
- 2.4. 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 (notamment à d'autres fournisseurs de services de télécommunication), 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 payable et toute autre condition pertinente du présent Bail en proportion avec les revenus additionnels générés à partir des Équipements et des Lieux Loués.
- 2.5. 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.
- 2.6. Le Locataire s'engage à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires ou usagers de l'Immeuble, à défaut de quoi, il est tenu envers le Bailleur et les autres locataires ou usagers, de réparer le préjudice qui résulte des gestes ou omissions du Locataire ou qui est causé par son fait ou par les personnes auxquelles il permet l'usage ou l'accès à l'Immeuble, aux Lieux Loués et aux Équipements, et ce, dans les 15 jours suivants un avis du Bailleur à cet effet ou tout autre délai jugé raisonnable par le Bailleur compte tenu de la nature du trouble de jouissance. 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 et dans l'Immeuble et ayant leur contrôle, sera réputé être responsable de toute interférence ou tout brouillage causé aux autres locataires ou occupants de l'Immeuble et que le Bailleur s'adressera à tel nouvel arrivant pour la cessation de toute interférence ou tout brouillage.
- 2.7. Dans les 10 jours suivant une demande écrite du Bailleur à cet effet, le Locataire s'engage à enlever toute partie des Équipements qui est 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.
- 2.8. Le Locataire s'engage à ne pas installer d'affiche, d'enseigne ou de publicité quelconque sur les Lieux Loués ou toute partie de ceux-ci et à ne pas obstruer les fenêtres ou autre ouverture ou accès de l'Immeuble.
- 2.9. Le Locataire s'engage à ne pas installer dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble des appareils ou de la machinerie (qu'ils fassent partie des Équipements ou non) qui dégagent du bruit ou des vibrations qui peuvent être entendus ou sentis dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble ou qui peuvent causer des dommages à la structure de l'Immeuble.
- ~~2.10. Le Locataire reconnaît que le présent Bail interdit l'installation et l'exploitation de toute forme et de tout type d'équipement autres que les Équipements, sauf en cas de consentement écrit préalable du Bailleur. Il est entendu que dans l'éventualité où l'installation et l'exploitation d'équipements 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.~~
- 2.11. 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

**BAIL** intervenu en date de la dernière signature des présentes (le « **Bail** »)

**ENTRE :**       **1751 RUE RICHARDSON INC.**, compagnie légalement constituée, ayant son siège social au 480 St-Laurent, Bureau 100, dans la ville de Montréal, province de Québec, H2Y 3Y7, 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 York Street, 22nd Floor Toronto, Ontario, province de Ontario, M5J 2V5, 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 «**1751 rue Richardson**», dans la ville de Montréal, province de Québec, H3K 1G6 lequel est érigé sur le Terrain (**l'Immeuble**). Les espaces loués par le Locataire dans l'Immeuble sont situés dans les espaces indiqués sur le plan ci-joint à l'**Annexe A** et comprennent (collectivement les **Lieux Loués**):
  - 1.1.1. l'espace utilisé de **25 pieds carrés**, (5 pieds par 5 pieds) au niveau du rez-de-chaussée, pour l'utilisation d'un local de télécommunications, **local T-4**, (Point de Démarcation), à l'usage exclusif de Telus, tel que montré sur le plan en **Annexe A1**;
  - 1.1.2. l'espace utilisé de 9 pieds carrés (3' X 3') sur un mur au niveau du 6ième étage dans le passage du 6.400 a 6.420 pour un boîtier de fusion/distribution/de tirage extérieure pour fibre optique, à l'usage exclusif de Telus, tel que montré sur les photos **Annexe A1**;
  - 1.1.3. l'espace utilisé de 9 pieds carrés (3' X 3') sur un mur au niveau du 6ième étage dans le passage du 6.300 a 6.320 pour un boîtier de fusion/distribution/de tirage extérieure pour fibre optique, à l'usage exclusif de Telus, tel que montré en **Annexe A1**;
  - 1.1.4. l'espace utilisé de 9 pieds carrés (3' X 3') sur un mur au niveau du 3ième étage dans le passage du 3.300 a 3.320 pour un boîtier de fusion/distribution/de tirage extérieure pour fibre optique, à l'usage exclusif de Telus, tel que montré en **Annexe A1**;
  - 1.1.5. l'espace utilisé de 9 pieds carrés (2' X 3') sur un mur au niveau du 3ième étage dans le passage du 3.400 à 3.420 pour un boîtier de fusion/distribution/de tirage extérieure pour fibre optique, à l'usage exclusif de Telus, tel que montré en **Annexe A1**;
  - 1.1.6. l'espace utilisé dans l'immeuble pour l'installation de conduits de type EMT de 4 pouces avec boîte de tirage sur chaque étage, sur une longueur d'environ 57 mètres, à partir de la salle de télécommunication au niveau du rez-de-chaussée tel que montré en **Annexe A1**;
  - 1.1.7. l'espace utilisé dans l'immeuble pour l'installation de conduits de type EMT de 4 pouces avec boîte de tirage sur chaque étage, sur une longueur d'environ 30 mètres, à partir de la salle de télécommunication au niveau du rez-de-chaussée tel que montré en **Annexe A1**;
  - 1.1.8. L'espace utilisé dans l'immeuble pour l'installation de conduits de type EMT de 2 pouces avec quelque boîtes de tirage sur une longueur d'environ 115 mètres, à partir de la salle de télécommunication au niveau du rez-de-chaussée.

#### **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, à savoir :

équipements et leur installation seront aux frais du Locataire.

- 2.12. 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.
- 2.13. Lors de l'installation des Équipements dans les aires communes ou dans des Lieux Loués par des tiers, il est entendu que le Locataire doit être accompagné par un représentant du Bailleur. Le Locataire doit donc donner un préavis d'au moins 48 heures ouvrables au Bailleur pour coordonner l'accès, le Bailleur s'engageant à faire les efforts raisonnables pour accommoder le Locataire, sauf dans le cas d'une urgence.

### 3. DURÉE

- 3.1. La durée de la location débute le 1 janvier 2019 (le **Début de la Durée**) et prend fin le 31 décembre 2028 (la **Durée**) avec une (1) option de renouvellement de cinq (5) ans aux conditions prévues au présent Bail, y compris les augmentations de loyer ou de frais, mais sous réserve du paragraphe suivant. 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 janvier 2028 et se terminant le 31 décembre 2033 (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 du présent paragraphe 3.2 et des Articles 4.1 (Loyer Brut) et 6.1 (Frais Payables par le Locataire) qui devront être renégoiés par les Parties, agissant raisonnablement en fonction des prix du marché pour de telles installations et services. Si les Parties ne s'entendent pas sur le Loyer Brut et les Frais payables pendant le renouvellement dans les 60 jours suivant l'avis du Locataire, l'Option 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, par un seul versement annuel, un loyer brut selon les modalités suivantes (collectivement le **Loyer Brut**) :
  - 4.1.1. pour les Lieux Loués mentionnés à l'article 1.1 : un loyer annuel comme suit :

Du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2023 : Neuf mille deux cents dollars (9 200 \$) par année, plus les taxes applicables

Du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2028 : Dix mille deux cents dollars (10 200\$) par année, plus les taxes applicables
  - 4.1.2. ~~Électricité : Les frais générés par la consommation électrique des équipements installés par le Locataire dans les Lieux Loués, sont à la charge de ce dernier. Dans l'éventualité où il n'y en aurait pas déjà un, le Bailleur se réserve le droit, pendant la Durée, aux frais du Locataire, d'installer un sous-compteur électrique pour déterminer la consommation électrique exacte du Locataire dans et à partir des Lieux Loués. La consommation du Locataire sera alors facturée à celui-ci, à titre de Loyer Additionnel, au tarif établi par Hydro-Québec de temps à autres, le Locataire s'engage à payer le coût de sa consommation sur demande du Bailleur, ce coût étant rajusté et augmenté selon le montant réel de la consommation du Locataire. Le Locataire s'engage à verser à titre de Loyer additionnel un montant mensuel de sept cent cinquante dollars (750,00\$) lequel sera ajusté d'année en année suivant les lectures du sous-compteur.~~
- 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. ~~Pendant la Durée du bail, le Bailleur procédera à un ajustement annuel du Loyer Brut.~~

Signature: TOM BURNS  
Tom Burns (Feb 22, 2021 14:05 EST)

Email: [tburns@alliedreit.com](mailto:tburns@alliedreit.com)

~~L'ajustement est fait à la date d'anniversaire du Bail. Le montant du loyer sera indexé annuellement selon l'augmentation de l'indice des Prix à la Consommation (IPC), tel que publié par Statistique Canada, pour la région de Montréal, en vigueur trois (3) mois avant la date d'anniversaire de la période de Bail à venir, par rapport à l'année de Bail précédente. Il est convenu que le Loyer Brut augmenté ne peut en aucun cas être inférieur au Loyer Brut payable lors de la période de 12 mois précédente.~~

- 4.4. Tout paiement qui doit être fait en vertu du présent Bail, dont notamment mais non limitativement le Loyer Brut et le Loyer Additionnel prévu à l'Article 4 du présent Bail et les frais prévus à l'article 6 du présent Bail, sera fait en monnaie ayant cours légal au Canada, payable à l'ordre de **ALLIED PROPERTIES REIT**, ces paiements devront être acheminés au 134, rue Peter, bureau 1700, Toronto, Ontario, M5V 2H2.

Le locataire s'engage à faire ses paiements annuels de Loyer Brut et Loyer Additionnel (collectivement 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.

*gm* TB  
TB

Si ce n'est déjà fait, 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 et jointe au présent Bail (l'« **Autorisation de PPA** ») 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.

- 4.5. Toute facture envoyée par le Bailleur au Locataire conformément aux dispositions du présent Bail, autres que les paiements mensuels de Loyer Brut et Loyer Additionnel, doit être payé au moyen de prélèvements préautorisés ou par chèque au Bailleur à l'adresse indiquée ci-haut à ce paragraphe.

## 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, sur demande, et en sus du Loyer Brut stipulé ci-haut.

## 6. FRAIS PAYABLES PAR LE LOCATAIRE

- 6.1. En sus du Loyer Brut et des autres montants payables par le Locataire en vertu du Bail, le Locataire s'engage à rembourser au Bailleur, à la remise du présent Bail dûment signé par le Locataire, où dans l'éventualité où le Locataire effectue des installations ou modifications d'Équipements 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 pour un montant de 1 265,00\$, ce montant pouvant varier selon qu'il s'agisse d'une installation simple ou complexe, l'objectif poursuivi étant de récupérer les honoraires de l'entreprise de gestion des gaines ascendantes plus les Frais d'Administration, tels que prévus dans la décision 2003-45 du CRTC;~~

6.1.2. les frais d'experts techniques encourus par le Bailleur pour un montant de 300\$, plus les Frais d'Administration de 15%, résultant du fait que les travaux sont exécutés par un entrepreneur non agréé par le Bailleur et qu'une inspection finale est requise;

~~6.1.3. les frais afférents à la préparation du Bail pour un montant de 1200,00\$;~~

~~6.1.4. les frais liés 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, auxquels s'ajouteront des Frais d'Administration;~~

6.1.5. les honoraires du gardien de sécurité (minimum de 4 heures par visite) requis pour

TB  
TB

*gm*

chaque installation d'Équipements dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble, au tarif en vigueur de temps à autre dans l'Immeuble, plus des Frais d'Administration;

~~6.1.6. 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.~~

~~Les Frais sont sujets à ajustements raisonnables de temps à autres en fonction des taux du marché pour de tels services.~~

~~6.2. Il est entendu que 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;~~

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

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

## **8. CONDITION ET ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS**

- 8.1. Le Locataire convient que le Bailleur ne fait aucune promesse, aucune déclaration, ni aucun engagement relativement à l'état, à toute modification, réfection, installation d'équipement dans les Lieux Loués et qu'il prend possession des Lieux Loués « tels quels ». De plus, le Bailleur ne fait aucune représentation et ne donne aucune garantie à l'effet que l'Immeuble, les Équipements et les Lieux Loués sont aptes ou adéquats à l'usage que le Locataire entend y faire.
- 8.2. Le Locataire s'engage, à ses frais, à entretenir tous les Équipements et les Lieux Loués et 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 tous 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. Le Locataire s'engage à refermer avec de la pâte ignifuge les trous de plancher et de conduit.

## **9. INTERFÉRENCE**

- 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 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. 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.

## **11. SUBSTITUTION**

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

## **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 et 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<sup>e</sup> jour suivant la date à laquelle il avise le Locataire de sa décision, le Locataire confirmant, par les présentes, son acceptation de la résiliation, sans pénalité, charge ou recours quelconque du Locataire envers le Bailleur.
- 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 simple tolérance du Bailleur à cet égard, ou l'acceptation de quelque paiement par le Bailleur effectué par le cessionnaire ou le sous-locataire ne crée aucune obligation du Bailleur envers le cessionnaire ou le sous-locataire.
- 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 lui permettre de mettre ses registres administratifs et comptables à jour. Un tel changement de la structure corporative du Locataire est réputé une cession et est sujette aux dispositions relatives à la cession.
- 13.5. Le Locataire s'engage à verser au Bailleur tout bénéfice qu'il reçoit ou peut recevoir du cessionnaire ou sous-locataire en sus des obligations du Locataire stipulées au Bail, comprenant notamment tout loyer ou redevances en sus du Loyer Brut.

**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 sur demande.

**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 être préalablement approuvés

par le Bailleur et répondre aux conditions décrites ci-après, que le Locataire s'engage 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, 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 des 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 ; selon le taux en vigueur, actuellement 30,00\$ de l'heure plus 15% de frais d'administration facturé par le bailleur avec un minimum de 4 heures par visite.
  - 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 5 000 000,00\$, couvrant les activités de construction dans l'immeuble jusqu'à la date d'émission du certificat de parachèvement des travaux; et une assurance tous risques, couvrant au moins la somme du prix du contrat et de la pleine valeur des produits spécifiés comme devant être fournis par l'entrepreneur, en vue d'être incorporés à l'ouvrage;
  - 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 CSST et la Commission de la Construction du Québec (les entrepreneurs ou sous-entrepreneurs s'engageant à fournir une copie des licences et de documents de conformité au Bailleur avant le début des travaux);
  - 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;
  - 16.1.11. faire parvenir les plans tels que construits par des professionnels (par CD et une copie papier), dessins d'atelier et rapport de balancement, plans approuvés par la municipalité visée et manuel d'opération dans les 4 semaines suivant la fin des travaux;
  - 16.1.12. payer les Frais de Supervision décrits aux articles 15.2 et 23.5 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 sur 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 les Lieux Loués.

- 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 de Frais d'Administration de quinze pour cent (15%).
- 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 maintien 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 5 000 000,00 \$ pour chaque événement isolé ou pour tout montant supérieur que le Bailleur peut raisonnablement demander, laquelle assurance devra être dotée des garanties requises par le Bailleur. Cette police doit désigner le Bailleur à titre d'assuré additionnel;
  - 17.1.2. une assurance dite « formule étendue » couvrant tous les biens meubles situés dans les Lieux Loués, et notamment les améliorations locatives, pour un montant égal à leur coût de remplacement, sans déduction aucune pour la dépréciation, laquelle devra de plus être dotée de l'avenant « valeur à neuf » et tout autre avenant requis par le Bailleur;
  - 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 « **(nom du Bailleur), FPI Allied, Société de gestion de propriétés Allied GP Limitée et Société en commandite gestion de propriétés Allied** » comme assurés, 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;
- 17.3.3. s'abstenir de conserver des matières dangereuses dans les Lieux Loués sauf si celles-ci sont requises dans le cadre de ses activités et, dans ce cas, dans les quantités permises par les polices d'assurance du Bailleur, à défaut de quoi, le Locataire paiera au Bailleur toute augmentation des primes d'assurance qui en découlera.
- 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. Si le Locataire ne souscrit pas l'assurance à laquelle il est tenu, le Bailleur pourra le faire au nom du Locataire qui devra lui en rembourser les primes.
- 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.
- 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 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 contre toute amende, dommage ou frais qui pourraient lui être imputés par suite d'un manquement à une loi ou un règlement en relation avec la conduite, l'usage ou l'exploitation des Lieux Loués, des Équipements et des éléments y étant reliés.
- 18.4. Le Locataire s'engage à indemniser le Bailleur et le tenir indemne de toute action, poursuite, revendication, réclamation de quelque nature qu'elle soit, par quiconque, découlant ou résultant de la conduite ou de l'exploitation des Lieux Loués, des Équipements et de tous accessoires 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.
- 18.5. 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.
- 18.6. 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 ce dernier 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. Au cours de la Durée, le Locataire s'engage à respecter les Lois Environnementales, à s'y conformer sans délai et à ses frais et à aviser sans délai le Bailleur de tout rejet et de toute présence à l'intérieur ou à l'extérieur des Lieux Loués de Contaminants et Matières Dangereuses.

#### **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 insolubles, fait l'objet de toute procédure ayant trait à la faillite, à l'insolvabilité, à la liquidation ou à la dissolution ou perd le contrôle des Équipements et des biens situés dans les Lieux Loués, le Bailleur peut, alternativement ou cumulativement avec tous les autres droits et recours du Bailleur en vertu du Bail et du droit :

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. réclamer du Locataire tous les dommages subis (incluant notamment les frais légaux), ainsi que toutes les dépenses 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 télécopieur 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 considéré valide. Les avis envoyés par courrier recommandé et livré en mains propres sont présumés avoir été reçus le jour de leur réception et ceux par télécopieur, le jour ouvrable suivant leur expédition.

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

Locataire	Bailleur
Telus Communications Inc. 25 York Street, 22 <sup>nd</sup> Floor Toronto, Ontario, M5J 2V5  Attention: Robert Beatty, AVP Building Access  Télécopieur: 647-837-9501	1751 RUE RICHARDSON INC. a/s Allied Properties 480 St-Laurent, Bureau 100 Montréal QC H2Y 3Y7  À l'attention de la directrice, Documentation de baux, Est du Canada Télécopieur : 514-868-0209  Avec une copie à :  1700-134, rue Peter Toronto, (Ontario) M5V 2H2  À l'attention du vice-président  Télécopieur : 416-977-9053

## **22. PUBLICATION**

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

## **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, 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 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. « 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.
- 24.5. « Frais de Supervision » signifie un montant représentant 15% du coût de toutes améliorations locatives faites lors de l'aménagement initial des Lieux Loués ou par la suite (excluant les travaux du Bailleur, s'il y a lieu, et la valeur des Équipements).
- 24.6. « 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 lui correspond le plus, avec les ajustements appropriés si la base de comparaison ou de calcul est différente.
- 24.7. « 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.
- 24.8. « Loyer » comprend le Loyer Brut, les frais, et tous autres montants payables par le Locataire en vertu du Bail.
- 24.9. « Loyer Brut » inclut le loyer de base, les Frais d'Exploitation et les Taxes Foncières.
- 24.10. « Taux Préférentiel » le taux désigné de temps à autre par la Banque Nationale du Canada comme étant son taux préférentiel, plus 5%.
- 24.11. « Taxes Foncières » comprend la taxe ou surtaxe imposée par une municipalité locale ou une commission scolaire sur un immeuble ou, pourvu qu'elle soit imposée indépendamment de l'usage qui est fait de l'Immeuble, à l'égard de celui-ci et comprenant les intérêts sur les paiements différés mais excluant les impôts sur les revenus du Bailleur ou sur son capital (sauf pour la part de taxe sur le capital attribuable à l'Immeuble laquelle est comprise) et de tout droit sur les mutations immobilières ainsi que des Frais d'Administration sur le total des Taxes Foncières.
- 24.12. « Terrain » : le lot numéro CINQ MILLION DEUX CENT CINQUANTE-SIX MILLE SEPT CENT QUARANTE-SEPT (5256747) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, avec l'immeuble ci-dessus érigé, portant le numéro 1751 rue Richardson, ville de Montréal, province de Québec, avec et sujet à toutes les servitudes actives et passives, apparentes et non apparentes attachées audit emplacement.

## **25. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 25.1. Les signataires du Bail reconnaissent qu'ils sont dûment autorisés à engager la partie 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. Les **Annexes A**, et **B** font partie intégrante du Bail.

En foi de quoi le Locataire a signé à Montréal, ce 20 jour du mois de Octobre 2020.

**TELUS COMMUNICATIONS INC.**  
(Locataire)

Par: *Yves Massé*  
Yves Massé (20 Oct 2020 11:06 EDT)  
Nom : Yves Massé  
Titre : Coordonnateur qualité, Infrastructure critique

En Foi de Quoi, le Bailleur a signé à Montréal, Québec, ce 21 jour de octobre 2020.

**1751 RUE RICHARDSON INC.**  
(Bailleur)

Par: *Tom Burns*  
Tom Burns (Oct 21, 2020 16:46 EDT)  
Nom : Thomas G. Burns  
Titre : Vice-Président

# ALLIED

## ANNEXE B

### **Normes générales de télécommunication gérées par le BAILLEUR pour les demandes d'accès, les normes d'identification des câbles, des équipements, des conduits et antennes cellulaires reliés aux télécommunications dans les immeubles le BAILLEUR.**

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 ou des antennes cellulaires dans les immeubles gérés par le BAILLEUR.

Le Locataire reconnaît que le BAILLEUR peut déléguer la gestion des installations de télécommunications à tout consultant qu'il désigne « le « Consultant »).

#### **A) PROCÉDURE**

##### **1. Demande d'accès aux infrastructures de télécommunications aux immeubles du BAILLEUR.**

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

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

Le BAILLEUR 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 BAILLEUR communiquera avec le demandeur au besoin.

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

Il est de la responsabilité du récipiendaire de ces procédures de les distribuer à l'interne, à défaut de quoi des délais additionnels pourraient survenir.

##### **2. Accès aux infrastructures de télécommunications**

Excepté 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 BAILLEUR ou au gestionnaire immobilier qui coordonnera pour le demandeur.

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

##### **3. Frais**

~~À moins d'être explicitement mentionnés dans un bail existant, des frais sont applicables dans le cadre de la procédure de la demande d'accès, pour l'installation de nouveaux câbles, de boîtiers de terminaison de fibres ou cuivre, de radios, d'antennes cellulaires et de modification d'installations existantes, etc.~~

- ~~• Demande d'accès~~
- Accompagnement par un gardien de sécurité
- ~~• Utilisation des espaces planchers, murs et toit~~

- ~~Utilisation des conduits communs~~
- ~~Location des câbles, propriétés de l'immeuble le cas échéant~~
- ~~Rédaction ou vérifications de contrats de location~~
- ~~Frais de gestion des travaux~~
- ~~Espaces de toits, murs et tours~~
- ~~Inspections initiale et subséquente, au besoin~~
- Autres frais, selon les circonstances

Sauf en cas d'ententes particulières consignées dans un bail, les frais se répartissent comme suit et sont revus de temps à autre :

- ~~Demande d'accès aux infrastructures : 1265 \$ incluant les frais de gestion, facturés par le BAILLEUR~~
- Sécurité : selon le taux en vigueur, 30,00 \$/heure (incluant les frais de gestion, facturés par le BAILLEUR) avec un minimum de 4 heures par visite.
- ~~Inspection : 280,00 \$ par inspection (incluant les frais de gestion, facturés par le BAILLEUR) jusqu'à correction de la situation.~~

Les frais d'analyse de demandes d'accès aux infrastructures incluent la réception et l'analyse des plans et du projet initial, les échanges de coordination pour les installations et pour la sécurité, une (1) visite de conception technique au besoin, l'émission d'une (1) recommandation au gestionnaire immobilier et tous les suivis requis pour une (1) installation et le rapport final au gestionnaire d'immeuble. Ces frais de gestion sont facturés au Fournisseur de Services de Télécommunication (FST) par le propriétaire/gestionnaire de l'immeuble. Un montant fixe de \$300,00 sera charger au Locataire pour toute la durée du bail.

~~Si d'autres travaux sont requis, tels que des visites de conception supplémentaires, de nouvelles analyses suite à des changements (révision de la spécification de construction ou de la conception technique et des travaux de coordination supplémentaires suite à des reports ou des négociations pour des baux avec des FST, des frais seront dus et exigibles. Ces frais seront de 125,25 \$/l'heure pour la coordination technique, 75,75 \$/l'heure pour les services administratifs et 289,00 \$/l'heure pour la supervision générale et les services juridiques. Un montant supplémentaire négocié au cas pas cas, entre le gestionnaire de l'immeuble et le Fournisseur de Services de Télécommunication (FST) ou le locataire sera facturé par le propriétaire/Gestionnaire de l'immeuble, suite à la réalisation des travaux.~~

~~Ces frais peuvent changer de temps à autre sans avis préalable.~~

#### 4. Vérifications

~~Les travaux effectués par des installateurs non qualifiés auprès de l'immeuble et/ou du BAILLEUR doivent être vérifiés par le BAILLEUR. Lorsque le rapport de vérification fait état de besoins de modification ou d'identification, une deuxième vérification est nécessaire. Elle est effectuée aux frais du demandeur et une seconde facture lui est émise.~~

### B) INSTALLATION

#### 1. Droits d'installation

D'une façon générale, les installations jusqu'au satellite de télécommunication à l'étage du locataire sont réalisées par les FST, et les installations entre ce satellite et les locaux du locataire, sont réalisées par ce dernier.

Les installations sont la responsabilité du demandeur et peuvent être exécutées par l'entrepreneur installateur de leur choix incluant leurs employés. Cependant dans tous les cas où ces installateurs ne sont pas certifiés par le BAILLEUR, une inspection devient obligatoire. Une inspection sera répétée et refacturée jusqu'à correction de l'anomalie.

Les câbles ne peuvent occuper plus de 50% de l'espace interne des gaines et des manchons. Pour tout ajout de câbles, le FST peut réduire le volume total de câbles qu'il possède déjà ou ajouter une infrastructure à ses frais.

#### 2. Conduits flexibles

Tout conduit flexible, de quelque type que ce soit, est non acceptable à moins d'autorisation spéciale de la part du BAILLEUR ou du gestionnaire immobilier.

Non-utilisation des conduits flexibles : Aucun conduit flexible ne sera toléré sur les supports de câbles communs, dans les percements entre les planchers et dans les percements de murs.

Toute utilisation de conduits flexibles, lors d'une nouvelle installation, sera considérée comme une défaillance et les corrections suivantes devront être effectuées :

- Supports de câbles : le conduit installé devra être entièrement enlevé du support de câbles. Seule une longueur n'excédant pas 1 mètre sera tolérée.
- Percements entre les planchers : Aucune tolérance. Seuls les conduits métalliques de type EMT (ou autres acceptés par le propriétaire) devront être utilisés. De plus, les normes de colmatage et l'utilisation d'un produit ignifuge doivent être respectées en tout temps.
- Percements dans un mur : Aucune tolérance. Pour toute utilisation d'un conduit flexible à partir de l'équipement du FST, le conduit devra s'arrêter à au plus d'un mètre avant que le câble ne traverse le mur.

Seuls des conduits métalliques de type EMT doivent être placés à l'extérieur des espaces réservés aux télécommunications (risers, salle télécom, etc.) entre celui-ci et le local du locataire dans les espaces communs.

### **3. Conduits apparents et non apparents**

Un conduit métallique de type EMT d'un minimum de 1,5 pouce est requis pour le transport de tout câble passant dans une aire commune (passage, salle de toilettes, lobby, etc.). Aucun conduit ne peut être installé dans une cage d'ascenseur ou d'escalier.

Une prévisite par le FST sera obligatoire lorsqu'on planifie l'utilisation d'un conduit de zone. Compte tenu de l'utilisation excessive de ces conduits antérieurement, plusieurs ne répondent plus aux besoins ou peuvent être bouchés ou ne pas terminer à l'endroit désiré. Une vérification physique de la continuité et terminaison d'un conduit est obligatoire préalablement à l'installation d'un câble.

### **4. Colmatage**

Les percements, d'un plancher ou d'un mur à l'autre, pour passer les conduits et les câbles doivent être colmatés avec un produit ignifuge après avoir passé le conduit ou le câble, et ce, à chaque mur ou plancher percé. Le Service des Incendies des villes exige que ces espaces soient colmatés afin d'éviter la propagation du feu en cas d'incendie.

Que les trous aient été colmatés ou non au moment de l'installation précédente, le dernier installateur à y avoir passé un conduit ou un câble sera tenu responsable de les refermer et le tout noté au rapport d'inspection.

### **5. Équipements**

Locataire : Les équipements sont obligatoirement installés dans la salle de télécommunication du locataire ou dans les placards de télécommunication du locataire et non plus dans les satellites communs d'étage (risers).

Point de démarcation - FST : Les équipements d'entrée sont obligatoirement installés soit dans un local dédié ou loué par le FST, soit sur un espace mural, aussi loué par le FST, pour y recevoir un panneau de terminaison. Dans tous les cas, ce premier point d'entrée devient le point de démarcation officiel dans l'immeuble.

## **6. Câbles**

### **Terminaison**

Tous les câbles acheminés de la salle principale ou du panneau de démarcation du FST, câbles verticaux, doivent être obligatoirement terminés dans les satellites de télécommunications des étages (risers) desservant les locataires. De là, des câbles de plus petite taille doivent être utilisés pour desservir les locataires.

Les câbles horizontaux devront être retirés par le FST lorsque le client n'utilisera plus les services.

Certaines exceptions pourraient être acceptées selon le design des câbles en place. Une étude cas par cas devra être complétée.

### **Installation**

Aucun câble ou fibre ne doit être attaché à un système de gicleurs ou à des tuyaux.

Dans les locaux des locataires ou dans les faux-plafonds, le locataire, le Fournisseur de services de télécommunications et les utilisateurs du réseau dégagent le propriétaire, ses employés, mandataires, agents et sous-traitants de toute responsabilité concernant les problèmes causés par un bri ou un manque d'un câble, d'une fibre ou d'un équipement.

### **Réserve de câble (boucle de câble, loop)**

Les réserves de câbles (boucle de câble, loop) habituellement laissées près du boîtier de terminaison de fibre (BTF) ne doivent en aucun cas dépasser 5 mètres de long formant un rouleau ne dépassant pas 1 mètre de diamètre. Ceci permet de laisser suffisamment de câbles pour effectuer des épissures éventuelles et ne congestionne pas les murs et autres supports de câbles.

Ces réserves de câbles doivent être placées le plus haut possible afin de libérer les espaces pour les ajouts de terminaux éventuels de d'autres FST.

## **7. Propreté**

### **En Général**

L'entrepreneur est responsable de laisser les lieux propres. L'entrepreneur doit utiliser des gants propres pour toute manipulation des tuiles de plafond suspendu ou trappes d'accès. Il doit nettoyer les tuiles et trappes de plafond acoustique dans les bureaux des tours, dans la galerie des boutiques et la foire alimentaire, incluant caméras, compteur d'achalandage, antennes cellulaires, etc. Le FST se rend responsable de la réparation des dommages s'il y a lieu.

### **Satellite de terminaison d'étage (riser)**

Tous les espaces, salle principale, satellite d'étage (riser), doivent être gardés propres et libres d'objets, balais, boîtes, escabeaux, peintures, etc.

## **C) IDENTIFICATION**

Les médailles d'identification (Tag en plastique), pour les câbles et conduits, devront être attachées sur chaque câble ou conduit installé par le FST ou pour le locataire. Aucun collant d'identification ne devra être apposé sur le câble puisque ceux-ci décollent avec le temps.

La médaille d'identification doit être attachée par une attache en plastique (Ty-rap) au câble et éviter de relier un groupe de câble à moins que ce groupe de câble ne fasse partie de l'installation.

Les médailles d'identification comporter les informations indiquées plus bas.

### **1. Conduits apparents et non apparents**

Les médailles d'identification (Tag en plastique), pour les conduits, devront être attachées sur chaque conduit installé par le FST ou par le locataire. Un collant au nom du FST devra être apposé sur le conduit en plus de la médaille d'identification.

Une médaille d'identification doit être attachée sur le conduit, dans au moins chacune des pièces qu'il traverse et, lorsque celle-ci est grande, une étiquette à une distance maximum de 2,5 mètres entre deux étiquettes.

La médaille d'identification portera la mention suivante :

- Propriété de (Nom du Fournisseur ou du client), et le numéro du local de départ et de terminaison
- Équipement de (Nom du Fournisseur ou du client) ou tout simplement le (Nom du Fournisseur), si le conduit est utilisé par un FST et le numéro du local où il se termine.

## **2. Terminaux dans les salles communes ou dans les satellites de télécommunications**

Les terminaux, de quelque type que ce soit, BIX, boîtier de fibre, coaxial, boîtier de cuivre, etc., doivent être identifiés de deux façons soit :

- i) Indiquer le nom du FST et la date d'installation
- ii) Indiquer le nom du locataire, le numéro du local où le câble se termine et la date d'installation.

## **3. Équipements (cabinet, étagère, etc.)**

Une étiquette sera collée sur chacune des pièces d'équipement et portera la mention suivante :

Propriété de (Nom du Fournisseur) ou tout simplement le (Nom du Fournisseur), si les équipements appartiennent au FST et la date d'installation

Propriété de (Nom du Locataire) ou tout simplement le (Nom du Locataire), si les équipements appartiennent au locataire et la date d'installation

## **4. Câbles**

Les médailles d'identification (Tag en plastique), pour les câbles, devront être attachées sur chaque câble installé par le FST ou par le locataire. Aucun collant ne devra être apposé sur le câble. Une médaille d'identification doit être utilisée.

La médaille d'identification portera la mention suivante :

- Propriété de (Nom du Fournisseur ou du client), et le numéro du local de départ et de terminaison
- Équipement de (Nom du Fournisseur ou du client) ou tout simplement le (Nom du Fournisseur), si le conduit est utilisé par un Fournisseur de services de télécommunication et le numéro du local où il se termine.

Une médaille d'identification sera attachée aux câbles:

- À la sortie des embouchures (conduit ou sleeve) au sol à une hauteur maximale de 50 cm à partir du sol
- Auprès des embouchures (conduit généralement en provenance des espaces loués du locataire) au plafond ou dans un mur, à une distance maximale de 50 cm de l'embouchure.

Sur de longues distances (plafond, étagères à câbles, toits), une étiquette doit être apposée à tous les cinq mètres.

## **D) INSTALLATION D'ANTENNES CELLULAIRES**

### **1. Antennes cellulaires**

#### **IMMEUBLE**

Les antennes cellulaires conçues et fabriquées pour une installation intérieure sont généralement installées dans les aires publiques des immeubles, tels que : rez-de-chaussée, aires de restaurations, centre commercial et stationnements. Ces d'antennes sont généralement de forme circulaire, légère et de très petite taille, soit entre 100 et 200 mm de diamètre (4 et 7 pouces). En épaisseur, ces antennes font généralement entre 50 et 75 mm (2 et 3 pouces) d'épaisseur.

Ces antennes sont généralement installées au plafond, mais parfois elles peuvent être installées sur un mur. La position exacte de l'antenne est toujours déterminée en fonction de la meilleure couverture possible.

Dans un stationnement, l'antenne peut varier de taille et de format. En effet, l'architecture des espaces de stationnement pose l'exigence d'antennes adaptées. Généralement de même épaisseur et de format rectangulaire, ce type d'antenne est un peu plus grand que les antennes régulières, soit entre 50 et 70 mm de superficie (20 et 28 pouces).

Si exigée par le propriétaire de l'immeuble, toute installation d'antenne cellulaire devra être effectuée de façon à ce que l'antenne soit parfaitement confondue avec le plafond ou le mur, sur lequel elle est installée. Au besoin et surtout selon l'exigence du propriétaire, l'antenne devra être repeinte de la même couleur que le mur ou le plafond.

#### **PYLÔNE**

Les antennes cellulaires généralement appelées "Antennes sectorielles" sont conçues et fabriquées pour une installation extérieure. Elles sont donc généralement installées dans un pylône standard ou de type commercial (publicitaire), sur une toiture, sur un poteau, etc. Ces antennes sont généralement de forme rectangulaire et de plus grande taille que les antennes intérieures :

Largeur :	De 120 à 450 mm ou	5 à 18 pouces
Épaisseur :	De 50 à 200 mm ou	2 à 8 pouces
Hauteur :	De 200 à 1800 mm ou	7,5 à 72 pouces (6 pieds)

Si le FST doit construire une nouvelle structure, la conception doit être réalisée par une firme d'ingénierie-conseil et respecter en tout point les normes établies et reconnues en télécommunications.

Cette structure devrait toujours être composée principalement de matériaux de type acier galvanisé ou acier inoxydable. Les attaches de cette structure devraient également être en acier galvanisé ou inoxydable, l'acier inoxydable étant fortement recommandé.

Tout usage de boulons ou soudures doit respecter les normes établies et reconnues en télécommunications.

Tout perçage ou dommage dans une structure existante en acier doit être réparé selon les normes établies et reconnues en télécommunications.

La firme d'ingénierie-conseil doit également prévoir une conception de mise à la terre "MALT", en accord avec la dernière édition de la norme "ACNOR-B72" et/ou tout autre document jugé nécessaire et pertinent, par la firme d'ingénieur-conseil responsable des plans et devis du projet et par le propriétaire de l'immeuble. Le FST devra également s'assurer que toute nouvelle mise à la terre respecte la résistance au sol applicable au site en construction ou tout autre paramètre jugé adéquat par la firme d'ingénieur-conseil et le propriétaire de l'immeuble.

### **2. Câble de type Hélix**

L'installation d'antenne cellulaire (intérieure ou extérieure) requiert l'usage d'un câble coaxial de type HÉLIAX. Généralement ce type de câble fabriqué par la compagnie "Andrew". Les plus utilisés sont le LDF4, le LDF5 et l'AVA5.

Le câble HÉLIAX est plus gros, plus rigide qu'un câble coaxial normal et contient une couche de mousse diélectrique "foam dielectric". Son installation requiert une quincaillerie qui lui est propre, afin de bien l'attacher et le sécuriser en place. L'utilisation d'attache câble en plastique de type "Ty-rap" est strictement interdite.

## BRIDE POUR CÂBLE HÉLIAIX

Pour toute installation horizontale et verticale d'un câble héliax, le demandeur devra obligatoirement utiliser une bride de câble de transmission (Andrew: SnapStak hanger ou Snap-in-hanger) en acier inoxydable, recommandée par le fabricant. Une bride devra être installée à tous les mètres de course, afin de respecter la norme du fabricant. Le demandeur devra également utiliser l'ensemble de quincaillerie en acier inoxydable associée à ce type de bride et fourni par le fabricant.

Pour toute installation horizontale, dans un plafond suspendu, le câble héliax devra être installé le plus haut possible et obligatoirement attaché à la tige de support, à l'aide de la bride et de l'adaptateur de bride mentionnée ici.

## ADAPTATEUR POUR BRIDE

Au besoin, lors d'installation de câble héliax, le demandeur devra utiliser le type d'adaptateur de bride en acier inoxydable (Andrew: Angle adapter ou Universal Snap-in adapter ou Snap-in Tower Standoffs ou Anchor Rail adapter) recommandé par le fabricant, afin de bien changer toute surface d'installation : structure en fer-angle, structure cylindrique, mur de ciment, tige de support dans un plafond suspendu, etc.

## PANIER DE LEVAGE

En installation verticale le poids de chaque câble héliax doit obligatoirement être supporté au sommet du pylône, par un panier de levage (Andrew: Standard ou Support Hoisting Grip) recommandé par le fabricant. Le panier de levage doit être installé selon les spécifications du fabricant et laissé sur le câble de transmission après le levage. Le demandeur doit s'assurer que le premier panier de levage est installé sous la mise à la terre du câble de transmission à son sommet et solidement boulonné à la structure, afin de bien supporter la charge du câble de transmission. Le système d'attache du panier de levage à la structure de support doit permettre d'empêcher le panier de levage de se détacher. Un panier de levage est obligatoirement requis, à tous les 60 mètres (200 pieds).

## MISE À LA TERRE (MALT) DU CÂBLE HÉLIAIX

Dans un pylône, toute installation de câble héliax, doit obligatoirement inclure une mise à la terre (MALT) recommandée par le fabricant (Standard Grounding Kit ou Universal Grounding Kit). L'installation d'une "MALT", doit en tout temps respecter les spécifications du fabricant. De plus, le joint d'étanchéité d'une "MALT" doit assurer une parfaite étanchéité.

Le nombre et l'espacement des mises à la terre des câbles de transmission doivent respecter les spécifications du fabricant des câbles de transmission et les plans et devis de la firme d'ingénierie-conseil. Sauf en cas de plans d'ingénierie approuvés par le BAILLEUR ou son représentant, le demandeur devra installer une (1) mise à la terre au sommet du câble de transmission, une (1) à la base du pylône et ci applicable, une (1) avant la fenêtre d'entrée des câbles de transmission.

Au sommet du pylône, la "MALT", devra être raccordé au conducteur de descente (généralement 2/0 AWG) de la structure existante. Une "MALT" est obligatoirement requis, à tous les 60 mètres (200 pieds).

Sur une toiture, toute installation de la "MALT", devra respecter les spécifications des plans et devis de la firme d'ingénierie-conseil et toutes exigences particulières du propriétaire de l'immeuble.

## ENTRÉE DU CÂBLE HÉLIAIX

Tout câble héliax provenant de l'extérieur et qui doit entrer à l'intérieur d'un immeuble ou d'un abri d'équipement, devra obligatoirement utiliser un type de collet de caoutchouc (Andrew: Standard Cable Entry Boots ou SnapSeal Cable Entry Cushion) recommandé par le fabricant du câble héliax. L'entrée d'un câble héliax doit être parfaitement étanche et respecter en tout point les plans et devis de la firme d'ingénierie-conseil et les spécifications particulières du propriétaire du bâtiment ou de l'abri.

Tous trous d'une plaque d'entrée de câbles de transmission inutilisés doivent être maintenus étanches, à l'aide d'un couvercle maintenu en place par un collier de serrage en acier inoxydable.

### 3. Identification

Chaque antenne devra être identifiée du logo ou le nom du FST.

Une médaille d'identification devra être installée sur chaque ligne de transmission (câble héliax), à environ 50 cm du connecteur de l'antenne.

Chaque ligne de transmission (câble héliax), devra être identifiée du nom du FST, de l'antenne qu'il dessert et la date de l'installation.

Pour toutes autres circonstances, l'article C4 doit s'appliquer.

#### **4. Interférence, Performance technique et Exposition aux micro-ondes**

Une étude d'interférence envers les équipements déjà en place dans un immeuble ou dans un pylône, est requise pour toute nouvelle demande d'installation d'antenne cellulaire et est à la charge du fournisseur de service de télécommunication (FST). Si, suite à une nouvelle installation, il y avait plainte d'interférences, les correctifs seront à la charge du FST responsable de cette nouvelle installation.

La faisabilité et la performance technique de toute nouvelle installation sont entièrement sous la responsabilité du FST qui fait une demande d'installation d'antenne cellulaire.

Tout fournisseur de services de télécommunication, qui fait une demande d'installation d'antenne cellulaire, devra fournir une attestation en rapport aux risques encourus pour la santé des employés appelés à travailler près ou devant ces antennes cellulaires. S'il y a effectivement un danger, la procédure établie par le FST devra déterminer le niveau de dangerosité, les consignes à suivre et toutes autres informations jugées pertinentes. (Par exemple: réduire le niveau de puissance des émetteurs ou tout simplement les éteintes).

#### **NOTES IMPORTANTES :**

1. Toute déviation à ces normes entraînera une correction et exigera une seconde inspection aux frais du FST et/ou du locataire.
2. Cette liste n'est pas exhaustive et pourra être révisée de temps à autre.

#### **E) INFORMATION**

Pour toute information, communiquez avec le personnel du BAILLEUR et, au besoin, avec l'équipe du Consultant, PodiumTech, au numéro principal 514 875-1115 ou à [info@podiumtech.com](mailto:info@podiumtech.com)