

CONVENTION DE BAIL

ENTRE

**TÉLUS COMMUNICATIONS COMPANY
(LOCATAIRE)**



ET

**INDUSTRIELLE ALLIANCE, ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.
(LOCATEUR)**

INDEX

Article 1	-	Description et usage des lieux loués
Article 2	-	Durée du bail
Article 3	-	Loyer
Article 4	-	Consommation énergétique
Article 5	-	État des lieux loués
Article 6	-	Accès
Article 7	-	Services et utilités
Article 8	-	Interférence
Article 9	-	Gestion de la télécommunication par le locateur
Article 10	-	Cession
Article 11	-	Obligations du locataire
Article 12	-	Travaux
Article 13	-	Non-responsabilité du locateur
Article 14	-	Défaut
Article 15	-	Assurances
Article 16	-	Relocalisation
Article 17	-	Mesures additionnelles
Article 18	-	Règlements de l'édifice
Article 19	-	Hypothèques et subordination
Article 20	-	Annexes

Annexe "A" : Plan
Annexe "B" : État des lieux loués

Locateur	Locataire
	

**CONVENTION DE BAIL PRINCIPALE
(TÉLÉCOMMUNICATION)**

ENTRE: **INDUSTRIELLE ALLIANCE, ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.**,
personne morale légalement constituée ayant son siège au 1080, Grande Allée Ouest,
Québec, province de Québec, G1K 7M3, agissant par ses représentants dûment autorisés tel
qu'ils le déclarent.

(ci-après appelée le «locateur»)

ET : **TÉLUS COMMUNICATIONS COMPANY**, personne morale légalement constituée
ayant son siège au 25, rue York, 22^e étage, Toronto, province de l'Ontario, M5J 2V5,
agissant par ses représentants dûment autorisés tel qu'ils le déclarent.

(ci-après appelée le «locataire»)

IL EST CONVENU :

ARTICLE 1 - DESCRIPTION ET USAGE DES LIEUX LOUÉS

1.1 Le locateur loue au locataire un emplacement situé au sous-sol de l'édifice à un endroit à être déterminé par le locateur dans la section lisérée en rouge sur le plan joint à l'Annexe «A» jointe à ce bail. Cet emplacement doit servir au locataire comme point d'occupation lui permettant d'installer, exploiter, entretenir, réparer, modifier et remplacer (ci-après appelés collectivement «installer et entretenir») des câbles de fibres optiques (et de cuivre) et tous les équipements connexes (ci-après appelés «l'équipement») aux fins de fournir des services de télécommunication à l'édifice situé au **522, avenue University, Toronto** (ci-après appelé «l'édifice»).

1.2 De plus, le locateur accorde au locataire un droit d'accès aux endroits de l'édifice préalablement approuvés par le locateur et requis par le locataire pour l'installation et l'entretien de l'équipement nécessaire à l'exploitation de son réseau de télécommunication.

1.3 Le point d'occupation et les endroits de l'édifice déterminés ci-haut sont ci-après collectivement appelés les « lieux loués ».

1.4 Les lieux loués doivent être utilisés comme point d'occupation pour la distribution de services de télécommunication aux locataires et occupants de l'édifice et ne peuvent être utilisés à d'autres fins. Le locataire reconnaît qu'il n'a pas l'exclusivité de cet usage dans l'édifice.



1.6 Le locataire confirme au locateur qu'il a fait toutes les démarches et vérifications auprès des autorités compétentes pour s'assurer que l'usage défini ci-haut est autorisé, qu'il a tous les permis requis à cette fin et qu'il s'engage à maintenir en vigueur lesdits permis. Sur demande, il en remet copies au locateur.

ARTICLE 2 - DURÉE DU BAIL

2.1 Le bail sera d'une durée de cinq (5) ans, commençant le **1^{er} mars 2013** et expirant le **28 février 2018**, à moins qu'il n'y soit mis fin plus tôt selon ce bail.

2.2 Ce bail prend fin automatiquement à la date précitée sans avis de l'une ou l'autre des parties. Si le locataire continue d'occuper les lieux loués à l'expiration du bail sans avoir signé un nouveau bail avec le locateur, cette occupation ne doit pas être interprétée comme un renouvellement, une extension ou une reconduction tacite du bail. Le locateur peut, dans ces circonstances, exercer contre le locataire tous les recours dont un locateur dispose en vertu de la loi ou interpréter ce refus de quitter les lieux loués comme un bail au mois, sujet à toutes les conditions du bail, sauf quant à sa durée et au loyer mensuel qui est fixé à 150% du loyer mensuel payable dans l'année précédente.

2.3 À la condition que le locataire ne soit pas en défaut aux termes du bail au jour de l'avis mentionné ci-après et qu'aucune cession ne soit intervenue, le locataire dispose de deux (2) options de renouvellement de cinq (5) ans chacune. Toutes les conditions du bail demeureront les mêmes sauf pour le loyer qui devra être renégocié entre les parties en se basant sur les taux en vigueur à ce moment-là dans des immeubles similaires situés dans le secteur immédiat de l'édifice; étant entendu que ce loyer ne devra en aucun cas être inférieur à celui payé au cours de la dernière année de la durée initiale du bail ou de la dernière année de la première option de renouvellement, le cas échéant.

Loueur	Locataire
	

2.4 Pour bénéficier d'une option, le locataire doit faire part au locateur par avis écrit de son intention de renouveler le bail pour une période additionnelle au moins six (6) mois avant l'expiration du bail. Les parties auront ensuite une période de deux (2) mois pour s'entendre sur le nouveau prix du loyer du bail ainsi renouvelé, si ce nouveau prix n'est pas précisé ci-haut. À défaut d'avis du locataire ou à défaut d'entente dans le délai de deux (2) mois, le bail ne sera pas renouvelé et de ce fait prendra fin automatiquement à la date stipulée à l'article 2.1 du bail et ce, sans avis ni mise en demeure.

ARTICLE 3 - LOYER

3.1 En contrepartie des droits accordés au locataire par le locateur, le locataire s'engage à verser au locateur un loyer annuel de deux mille cinq cent dix dollars (2,510.00\$) majorés de toutes les taxes de vente applicables. Ledit loyer est payable le 1^{er} mars de chacune des années de la durée du bail, le premier loyer étant dû et exigible avec la signature de la présente convention par le locataire.

ARTICLE 4 - CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

4.1 Le locataire sera responsable de l'énergie électrique consommée par ses équipements dans les lieux loués ou à partir de ceux-ci. Le locateur pourra installer, aux frais du locataire, un sous-compteur de contrôle dans les lieux loués afin de mesurer la consommation exacte du locataire et ce dernier paiera au locateur un loyer supplémentaire calculé en fonction des données du sous-compteur et selon le tarif décrété par Hydro-Québec, tel que ce tarif peut varier de temps à autre. Des frais d'administration représentant quinze pour cent (15%) du montant payable par le locataire pour sa consommation énergétique seront ajoutés à ce loyer supplémentaire.

ARTICLE 5 - ÉTAT DES LIEUX LOUÉS

5.1 Les lieux loués seront livrés au locataire dans l'état décrit à l'Annexe «B» jointe aux présentes. Au début de la durée du bail et au cours de celle-ci, tous les travaux ou améliorations apportés aux lieux loués, tels que ceux décrits à l'Annexe «B», devront être effectués par le locateur aux frais du locataire et selon les dispositions de l'article 12 de ce bail.

5.2 Sous réserve de l'approbation écrite du locateur quant aux plans et devis et sous réserve de toute loi, code, ou règlement municipal, gouvernemental pouvant s'appliquer, le locataire pourra installer ses équipements de télécommunication dans les lieux loués. Tous ces travaux d'installation sont de la responsabilité du locataire et doivent être effectués à ses frais et conformément à l'article 12.

ARTICLE 6 - ACCÈS

6.1 Le locataire aura accès aux lieux loués en tout temps, 24 heures par jour, 7 jours par semaine. Deux (2) cartes d'accès seront mises à la disposition du locataire, à ses frais. Pour toute demande d'accès aux salles de télécommunication situées sur les étages de l'édifice, en-dehors des heures d'affaires de l'édifice, le locataire devra payer au locateur l'ensemble des coûts relatifs à sa demande. Le locataire s'engage à respecter toutes les procédures d'accès en vigueur dans l'édifice.



6.2 Le locataire a la responsabilité de s'assurer que les corridors donnant accès au point d'occupation, les espaces environnant les conduits verticaux, les salles de télécommunication situées sur les étages et tous les autres emplacements empruntés par le locataire pour l'installation et l'entretien de l'équipement demeurent propres et libres d'accès en tout temps, le tout à l'entière satisfaction du locateur. S'il y a négligence de la part du locataire, le locateur se réserve le droit de procéder aux travaux nécessaires pour remédier à la situation et de charger au locataire le coût total de ces travaux plus des frais d'administration et de coordination représentant quinze pour cent (15 %) du coût total desdits travaux. Ces coûts sont payables par le locataire sur demande du locateur.

ARTICLE 7 - SERVICES ET UTILITÉS

7.1 Le locateur fournit au locataire, dans la mesure où il peut les obtenir de ses fournisseurs principaux (notamment quant à l'électricité), les services et utilités suivants:

- l'électricité (éclairage et énergie);
- le chauffage;
- ascenseur (monte-charge) sur demande préalable seulement.

Le coût de ces services est inclus dans le loyer et les frais de consommation énergétique décrits aux articles 3 et 4. Tous les services requis ou utilisés par le locataire pour répondre à ses besoins spéciaux et qui ne sont pas conformes aux normes habituelles de l'édifice sont à la charge du locataire.

Locateur	Locataire
	

7.2 Le locateur reconnaît que les lieux loués pourraient nécessiter une ventilation supplémentaire afin de maintenir la température ambiante des lieux loués à l'intérieur des normes d'opération des équipements du locataire. Dans une telle éventualité, le locateur pourra, à la demande du locataire, effectuer les modifications requises pour répondre au besoin du locataire et le coût de ces travaux sera à la charge du locataire plus des frais d'administration et de coordination représentant quinze pour cent (15%) du coût desdits travaux. Ces coûts sont payables par le locataire sur demande du locateur.

7.3 Le locataire est conscient qu'il n'y a pas de pouvoir énergétique d'urgence disponible dans l'édifice. Pour des fins d'entretien et de réparation des équipements et installations de l'édifice, le locateur peut se voir dans l'obligation de procéder à des coupures temporaires du service d'électricité dans l'édifice. Si tel est le cas, le locateur en avisera le locataire dans la mesure du possible trois (3) jours avant le début desdits travaux, sauf en cas d'urgence.

ARTICLE 8 - INTERFÉRENCE

8.1 Le locataire s'engage à ce que l'exploitation de son système de télécommunication ne brouille pas et ne dégrade pas les autres signaux transmis ou captés légalement et n'interfère pas d'aucune façon que ce soit les opérations des systèmes informatiques situés dans les locaux loués de l'édifice ou aux environs de ceux-ci. Cet engagement du locataire est une considération essentielle de ce bail à défaut de laquelle le locateur n'aurait pas consenti à l'exécution de ce bail.

8.2 En cas de brouillage ou de dégradation des signaux ou d'interférence dans les systèmes informatiques raisonnablement démontré au locataire, ce dernier devra régler le problème dès qu'il en sera avisé par le locateur, à défaut de quoi le locataire devra cesser immédiatement ses opérations. Le bail se terminera automatiquement dix (10) jours après réception d'un avis écrit au locataire, par le locateur, lui dénonçant que le problème n'est pas réglé à l'entière satisfaction du locateur.

ARTICLE 9 - GESTION DE LA TÉLÉCOMMUNICATION PAR LE LOCATEUR



9.1 Le locateur pourra, en tout temps, administrer lui-même ou mandater un tiers pour la gestion d'un système ou réseau vertical de distribution de télécommunication dans l'édifice afin de répondre à l'ensemble des besoins des locataires et occupants de l'édifice. Pour ce faire, le locateur se réserve le droit d'installer un tel système de distribution.

9.2 L'utilisation par le locataire du réseau vertical de distribution géré par le locateur sera sujet à des frais d'utilisation payables au locateur selon une tarification déterminée par le locateur, à sa seule discrétion, d'une manière non-discriminatoire pour l'ensemble des fournisseurs de service de télécommunication installés dans l'édifice et basée sur les tarifs en vigueur dans des immeubles similaires situés dans le secteur immédiat de l'édifice.

ARTICLE 10 - CESSIION

10.1 Le locataire peut céder le bail avec le consentement préalable du locateur. Le locataire doit donner un avis écrit au locateur lui indiquant les noms et adresse de la personne à qui il entend céder le bail ainsi que les références de crédit et les états financiers vérifiés de cette personne. Sur réception de cet avis le locateur a trente (30) jours pour signifier son consentement ou son refus. Le consentement ne peut être refusé sans motif sérieux. Il y a, entre autres, un motif sérieux lorsque:

- 10.1.1 l'usage que le cessionnaire désigné se propose de faire des lieux loués n'est pas conforme à celui décrit à l'article 1;
- 10.1.2 le cessionnaire désigné n'a pas l'expérience commerciale pour exploiter les lieux loués selon l'usage indiqué à l'article 1, le tout dans l'opinion du locateur;
- 10.1.3 le cessionnaire proposé a fait défaut de payer son loyer au cours des deux (2) dernières années pour tout autre emplacement où il exploite un réseau de télécommunication;
- 10.1.4 le cessionnaire proposé fait l'objet d'une poursuite pour des sommes significatives;
- 10.1.5 le cessionnaire proposé est insolvable ou failli;
- 10.1.6 le cessionnaire proposé a fait une cession de biens à ses créanciers, a tiré ou tenté de tirer bénéfice de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* ou de toute loi ayant pour objet les arrangements avec les créanciers dans les deux (2) années qui précèdent;

Locateur	Locataire
	

10.1.7 le cessionnaire proposé ne rencontre pas les critères de solvabilité suivants:

i) ratio de liquidité générale : $\frac{\text{actifs à court terme}}{\text{passifs à court terme}} = \text{d'au moins 2 fois; et}$

ii) une couverture des frais fixes:

$\frac{\text{bénéfice avant impôt} + \text{frais financiers} + \text{frais de location}}{\text{frais financiers} + \text{frais de location}} = \text{d'au moins 3 fois}$

Le consentement du locateur à une cession ne peut pas être interprété comme une renonciation à l'application de cette clause ni comme un acquiescement par le locateur à quelque cession future. Le locateur peut aussi à l'occasion d'une telle demande de consentement résilier le bail à compter de la date à laquelle le locataire désire céder le bail; à moins que le locataire se désiste de sa demande et confirme qu'il ne cédera pas ledit bail.

10.2 Même si la cession est acceptée par le locateur, le locataire n'est pas libéré de ses obligations. Il demeure solidairement responsable avec le cessionnaire du paiement du loyer et de l'accomplissement de ses obligations dans ce bail.

10.3 Au cas d'acceptation par le locateur, ses procureurs préparent, aux frais du locataire, les documents de cession à être signés par le locataire et le cessionnaire.

10.4 Tout changement de contrôle du locataire est considéré comme une cession assujéti aux dispositions de l'article 10.

10.5 Nonobstant l'alinéa 10.1 qui précède, le locataire pourra céder le bail, sans le consentement du locateur, à une personne morale membre de son groupe, telle que cette expression est définie dans la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, pourvu toutefois que le locateur en soit préalablement avisé par écrit et que le locataire demeure solidairement responsable des obligations contenues au bail.

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

11.1 Le locataire devra assumer tous les frais directs liés à l'installation et à l'entretien de l'équipement installé dans les lieux loués et dans l'édifice ainsi que tous les frais directs liés aux améliorations ou aménagements apportés par le locateur, dans les lieux loués ou dans l'édifice, spécifiquement pour l'usage du locataire.



11.2 Le locataire doit aviser le locateur, sans délai et par écrit, de toutes déficiences ou de tous dommages aux lieux loués. Le locateur effectuera les travaux nécessaires aux frais du locataire et suivant les dispositions de l'article 12.

11.3 Le locataire ne doit pas obstruer, ni affecter le bon fonctionnement des appareils de chauffage et de climatisation, les tuyaux d'égouts et de gaz, les salles de toilettes, les éviers et accessoires qui se trouvent dans et autour des lieux loués. Il doit sans délai aviser par écrit le locateur de tout accident ou déficience dans leur bon fonctionnement. Tout dommage imputable à un abus ou à une négligence du locataire est de sa responsabilité exclusive.

11.4 Le locataire s'engage à ne pas transporter ou entreposer dans ou autour des lieux loués ou de l'édifice quoi que ce soit qui est contraire aux lois, ordres, ordonnances et règlements d'incendie, de police et de santé et salubrité de la municipalité où est situé l'édifice, de la communauté urbaine (si tel est le cas) ou de toute autorité gouvernementale ayant juridiction sur les lieux loués, sur l'occupation de ces derniers ou sur le commerce exercé par le locataire dans les lieux loués, ni le permettre.

11.5 Les lieux loués étant situés au niveau du stationnement intérieur de l'édifice, le locataire reconnaît que ceux-ci sont plus sujets à la poussière, à l'humidité, aux infiltrations d'eau ou à d'autres intempéries relatives à la localisation des lieux loués. Par conséquent, le locataire ne doit rien installer directement sur le sol, tout doit être surélevé afin de minimiser les risques de dommages matériels.

11.6 Le locataire ne doit pas apporter dans les lieux loués ou y garder un objet qui peut rendre les polices d'assurances du locateur ou des autres locataires de l'édifice sujettes à résiliation. Aucun article inflammable ni aucun explosif de quelque nature que ce soit ne doit être apporté ou gardé dans les lieux loués ou l'édifice.

Locateur	Locataire
	

Le locataire doit respecter les règles et exigences de l'Association Canadienne des Assureurs, ou de l'entité qui lui succède, ainsi que les exigences raisonnables dans des cas similaires de toutes les compagnies d'assurances dont les polices sont en vigueur et qui couvrent l'édifice, quelle qu'en soit la nature, y compris les polices contre les actes dommageables ou les délits.

Le locataire paie sur demande au locateur toute prime additionnelle d'assurance exigée relativement à une couverture d'assurance souscrite par le locateur ou par les autres locataires de l'édifice en raison:

- 11.6.1 des activités pratiquées par le locataire;
- 11.6.2 de choses ou d'objets que le locataire garde ou entrepose dans les lieux loués; ou
- 11.6.3 des opérations du locataire.
- 11.7 Le locataire doit tenir à couvert le locateur contre toute:
 - 11.7.1 pénalité ou dommage imposé ou subi à la suite de quelque infraction à une loi, ordre, ordonnance ou règlement quelconque; et
 - 11.7.2 responsabilité y compris la responsabilité pour blessures ou dommages causés par ou à la personne ou aux biens des employés, agents, clients ou concessionnaires du locataire et les réclamations, dommages ou dépenses en raison de tout acte ou négligence et l'indemniser de toute perte que le locateur subit de ce fait.

ARTICLE 12 - TRAVAUX

12.1 Modifications à l'édifice

Le locateur peut, en tout temps changer, modifier ou agrandir l'édifice. À cet effet, il peut, entre autres, ajouter des étages à l'édifice, en augmenter la hauteur ou la largeur ou changer ou modifier la localisation, les dimensions ou les spécifications des tuyaux, fils, conduites d'électricité ou autres, facilités, systèmes mécaniques, espaces communs et autres services de l'édifice. Dans l'éventualité où l'équipement du locataire constitue une entrave aux travaux du locateur, le locateur pourra relocaliser lesdits équipements selon les dispositions de l'article 16 de ce bail. Le locataire renonce à toute réclamation qui résulte de ces changements ou modifications ou agrandissement.

12.2 Réparations ou modifications aux lieux loués excluant les équipements de télécommunication du locataire



Lorsque le locataire désire que des réparations, améliorations, additions ou modifications soient effectués aux lieux loués, il doit obtenir le consentement du locateur qui ne peut le refuser sans motif sérieux. Il y a, entre autres, motif sérieux lorsque ces réparations, améliorations, additions ou modifications peuvent affecter la structure de l'édifice ou nuire de façon significative à la valeur de celui-ci ou aux autres locataires de l'édifice. Les plans et devis des travaux doivent être présentés au locateur pour approbation avant toute exécution. Le locateur effectuera lui-même lesdits travaux.

Toutes dépenses et tous frais encourus directement ou indirectement pour ces travaux sont à la charge du locataire, notamment:

- i) le coût des travaux;
- ii) les frais d'architectes et d'ingénieurs y compris pour les plans et devis préparés pour les travaux demandés par le locataire; et
- iii) un montant égal à quinze pour cent (15%) des coûts mentionnés aux sous-alinéas i) et ii) à titre de frais administratifs et de coordination du locateur.

Si le locateur fait un paiement à l'égard des travaux dans le but de protéger ses droits, le locataire doit le lui rembourser sur demande.

Le locateur fournit dans un délai raisonnable au locataire, un estimé des coûts pour les travaux. Cet estimé, toutefois, ne rend pas le locateur responsable des excédents ou dépassements de coûts qui sont à la charge du locataire.

Locateur	Locataire
	

Avant le début des travaux, le locataire doit verser au locateur les sommes nécessaires afin de les acquitter. Celui-ci les conserve en gage et les libère suivant la progression des travaux. Aucun intérêt n'est payé au locataire sur ces sommes.

12.3 Travaux relatifs à l'installation et l'entretien des équipements du locataire

12.3.1 Dispositions générales

Avant toute installation, le locataire soumettra au locateur pour approbation un plan détaillé indiquant le mode d'installation de son système de télécommunication dans l'édifice. Pour l'élaboration de son plan, le locataire devra tenir compte des spécifications du locateur mentionnées à l'alinéa 12.3.2 ci-après. Le locataire doit installer et utiliser son système et le point d'occupation de manière à ne pas physiquement nuire ou faire obstacle au fonctionnement normal de l'édifice.

Tous les travaux d'installation et d'entretien de l'équipement ainsi que l'exploitation du système de télécommunication du locataire doivent être exécutés selon les normes prescrites par les réglementations fédérale, provinciale ou municipale applicables et suivant les règles de l'art.

Le locataire devra respecter et s'assurer que ses sous-contracteurs respectent la législation, notamment en matière de santé, sécurité et d'environnement, et devra indemniser le locateur pour tout manquement à celle-ci.

Aucuns travaux occasionnant un bruit excessif, de l'avis du locateur, ne sera permis durant les heures d'affaires de l'édifice.

Le locataire devra s'assurer qu'aucune charge résultant de ses travaux ne soit publiée contre l'édifice, il devra indemniser le locateur le cas échéant.

Le locataire devra réparer tous dommages causés à l'édifice résultant de l'installation, l'entretien ou l'enlèvement de l'équipement à l'échéance du bail.

12.3.2 Spécifications du locateur

Le locataire sera responsable de faire monter ses câbles dans le réseau vertical de l'édifice. Le choix du conduit à utiliser sera déterminé par le locataire avec l'approbation du locateur. À l'exception des installations du locataire prévues au point d'occupation, il est convenu qu'aucun conduit ne sera installé par le locateur et qu'aucun câble ou tout autre équipement ne sera monté dans l'édifice par le locataire tant que ce dernier n'aura pas de clients à desservir en vertu de contrats de service dûment signés avec ceux-ci.

Des attaches d'arrêt devront être utilisées régulièrement pour retenir et regrouper les câbles du locataire indépendamment des autres câbles. Une nomenclature des câbles et l'identification de ceux-ci à chaque étage devra être mise en place par le locataire.



Un conduit ne pourra pas être plein à plus de 85 % de sa capacité sinon un autre conduit ou manchon devra être installé. Les percements et l'installation des conduits et/ou manchons seront faits par le locateur selon les dispositions de l'alinéa 12.2 qui précède.

Les salles de télécommunication aux étages ne pourront pas servir pour l'installation de systèmes de communication, réseau data ou système d'accès. Seuls des terminaux de raccords sur une surface maximale de 2 pi. X 2 pi. seront permis. L'emplacement devra être approuvé par le locateur avant l'exécution de ces travaux. Entre la salle de télécommunication d'un étage et la salle de communication / data d'un client de l'étage, un conduit EMT est requis dans tous les cas, quelque soit le type de service, qu'il y ait des câbles libres existants ou que ce soit un locataire unique ou non. Une fois dans la pièce à desservir, le câble pourra être libre et installé selon les règles de l'art.

12.4 Propriété et état des lieux loués à l'échéance du bail

Au cours de la durée du bail ou de toute option de renouvellement exercée, le locataire demeure, en tout temps, propriétaire des câblages et des équipements de télécommunication qu'il a installés ou apportés dans les lieux loués ainsi que de tout conduit installé par le locateur pour l'usage du locataire.

À l'expiration de la durée du bail ou suivant sa résiliation, le locateur aura le droit, à son entière discrétion, d'exiger du locataire d'enlever, entièrement aux frais du locataire et sous la coordination du locateur, une partie ou la totalité des câblages (incluant les fils), conduits et équipements de télécommunication que le locataire a installés dans les lieux loués ou qui ont été installés par le locateur pour l'usage du locataire.

Locateur	Locataire
	

Tout câblage, conduit et équipement laissés dans l'édifice deviendront la propriété du locateur. Le locataire devra laisser le point d'occupation et tous les endroits où ses câbles et équipements étaient installés propres et en bon ordre et remettre le tout, sous réserve de l'usure normale, dans les conditions exigées par le locateur.

ARTICLE 13 - NON-RESPONSABILITÉ DU LOCATEUR

13.1 Sauf en cas de faute lourde ou de négligence grossière, le locateur n'est pas responsable des dommages aux biens ou personnes y compris pour blessures corporelles subies par le locataire, ses employés, agents, clients ou concessionnaires survenus dans les lieux loués ou l'édifice. Le locataire convient de tenir à couvert le locateur contre toute perte, coût, réclamation ou demande en résultant et d'indemniser le locateur de ce fait. Sauf en cas de faute lourde ou de négligence grossière, le locateur n'est pas responsable de dommages causés par l'eau, la neige, la vapeur ou la pluie qui peuvent pénétrer dans l'édifice, sortir ou déborder des tuyaux ou des gicleurs automatiques.

13.2 Le locateur n'est pas responsable de dommages causés par un manque aux obligations qui lui incombent par ce bail ou des dommages subis par le locataire à cause:

13.2.1 d'un délai dans la construction ou le parachèvement des lieux loués sur lequel le locateur n'a aucun contrôle; ou

13.2.2 par l'interruption ou la modification de quelque service ou utilité que le locateur fournit dans l'édifice; causés en raison de grèves, émeutes, conflits ouvriers, accidents, pénuries de combustible, par le feu, ou par toute autre perte, force majeure, cas fortuit ou par toute autre cause sur laquelle le locateur n'a aucun contrôle raisonnable. Ces interruptions ne doivent pas être interprétées comme une éviction du locataire ou une diminution de jouissance des lieux loués. Le locataire n'a droit de ce fait à aucun dommage et ne peut demander une diminution de loyer. Le locateur doit, sans délai, prendre toutes les mesures raisonnables afin de remédier à toute telle interruption.

13.3 Sauf en de faute lourde ou de négligence grossière, le locateur n'est pas responsable des dommages aux lieux loués ou au réseau de télécommunication du locataire et à tous biens, équipements, câblages, matériels et accessoires appartenant au locataire ou à ses employés, agents, clients ou concessionnaires, quelle qu'en soit la cause. Le locataire convient de tenir à couvert le locateur de toute perte en résultant et de l'indemniser de ce fait.

ARTICLE 14 - DÉFAUT

14.1 Aux fins de ce bail, il y a défaut:

14.1.1 lorsque le locataire omet de remplir l'une ou l'autre des obligations à ce bail et que ce défaut persiste pendant quinze (15) jours après qu'avis écrit à cet effet lui a été transmis; ou



14.1.2 lorsque le locataire cède son bail sans respecter les conditions prévues à l'article 10 des présentes et que ce défaut persiste pendant cinq (5) jours après qu'avis écrit à cet effet lui a été transmis; ou

14.1.3 lorsque le locataire devient insolvable ou failli, fait une cession de ses créances, ou tire ou tente de tirer bénéfice de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité* ou de toute loi ayant pour objet des arrangements avec des créanciers; ou

14.1.4 lorsque les biens et équipements du locataire font l'objet d'une saisie, d'un avis de clôture, d'une pré-inscription, d'un préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, d'une procédure en partage ou de quelque procédure judiciaire qui risque d'affecter les droits de propriété du locataire dans ses biens et équipements; ou

14.1.5 si une police d'assurance émise au nom du locateur ou au nom d'un locataire de l'édifice est annulée, et non remplacée par une autre, en raison des opérations du locataire ou parce que le locataire a fait entrer ou entrepose des objets dans les lieux loués pouvant affecter la validité desdites assurances; ou

14.1.6 si le locataire contrevient à l'un des règlements de l'édifice et que ce défaut persiste pendant quinze (15) jours après qu'avis écrit à cet effet lui a été transmis; ou encore

Locateur	Locataire
	

- 14.1.7 si l'une ou l'autre des déclarations du locataire dans ce bail ou dans toute offre l'ayant précédé s'avère fausse ou inexacte.

Lorsqu'il y a défaut, le locateur peut sans préjudice à ses autres recours, mettre fin au bail sur avis écrit de son intention à cet effet. Le bail est alors immédiatement résilié et le locateur reprend possession des lieux loués. Le locateur peut alors procéder aux frais du locataire à l'enlèvement de tous les câblages et équipements du locataire installés dans l'édifice. Le locataire doit payer toutes les sommes dues en vertu de ce bail au jour de la résiliation. Le locataire paie, en plus, au locateur, toute perte que ce dernier subit durant la période correspondant à la partie du terme non expirée du bail au moment où il y est mis fin. De plus, le locataire paie pour le seul retard dans l'exécution de ses obligations une pénalité égale à trois (3) mois de loyer. Toutes ces sommes sont immédiatement dues et exigibles.

ARTICLE 15 - ASSURANCES

15.1 Le locataire doit obtenir et maintenir :

15.1.1 une assurance responsabilité générale couvrant l'occupation, l'usage et l'entreprise exercée dans les lieux loués y compris une couverture pour blessures et décès et dommages à la propriété d'autrui, pour un montant minimum de cinq millions de dollars (5,000,000.00\$) pour chaque événement isolé ou tout montant supérieur que peut, de temps à autre, exiger un locateur prudent et prévoyant;

15.1.2 une assurance tous risques incluant l'incendie avec couverture supplémentaire pour les fuites de gicleurs automatiques et d'autres équipements de protection contre les incendies, tremblements de terre, effondrements et inondations, couvrant les meubles et effets mobiliers, les équipements, inventaires et valeurs mobilières, les ordinateurs et tous les équipements informatiques, fixtures et améliorations locatives, système mécanique ou électrique (ou toute partie de tels systèmes) installé par le locataire et biens situés dans les lieux loués, pour le plein montant du coût du remplacement (sans dépréciation), résultant de chaque événement. Tant que le locataire sera le locataire nommé, Télus Communications Company, le locataire pourra s'auto assurer pour les risques identifiés au présent alinéa 15.1.2;

~~15.1.3 une assurance contre l'interruption des affaires et de loyers pour une période de dix huit (18) mois;~~

15.1.4 toute autre assurance qu'un locateur prudent et prévoyant peut demander, de temps en temps.

15.2 Toutes les polices d'assurance doivent:

15.2.1 être en une forme acceptable au locateur;

15.2.2 être émises par des assureurs autorisés, notoirement solvables et ayant une place d'affaires au Québec; et



15.2.3 prévoir qu'elles ne peuvent être résiliées ou éteintes avant l'expiration de trente (30) jours suivant réception par le locateur d'un avis de résiliation ou d'extinction de l'assureur.

Le créancier hypothécaire de l'édifice et toute autre personne que le locateur peut désigner, comme assuré additionnel, selon ses intérêts doivent être assurés nommés aux polices. Chaque assurance responsabilité générale doit contenir une clause de disjonction d'intérêts ou de responsabilité croisée entre le locateur et le locataire. Toutes les autres polices doivent contenir une clause de renonciation subrogatoire des droits que les assureurs du locataire pourraient avoir contre le locateur, les assureurs du locateur et les personnes sous le contrôle et la responsabilité du locateur. Le locataire renonce à toute réclamation contre le locateur et toute personne dont le locateur est responsable en vertu de la loi. Le locataire doit remettre, sur demande au locateur, copies conformes de toutes polices d'assurance de même que des renouvellements de celles-ci.

15.3 Le locateur peut obtenir et maintenir ces polices d'assurances et en payer les primes si le locataire omet de le faire. Le locataire doit rembourser sur demande au locateur, les primes qu'il paie.

ARTICLE 16 - RELOCALISATION

16.1 Sur avis écrit au locataire, le locateur a le droit de relocaliser l'emplacement des lieux loués et des conduits installés pour l'usage du locataire ailleurs dans l'édifice, dans un local comparable permettant au locataire d'en faire l'usage prévu aux présentes. La relocalisation devra être faite de façon à nuire le moins possible aux opérations du locataire. Tous les coûts inhérents à une telle relocalisation seront à

Locateur	Locataire
	

la seule charge du locataire. Ce bail demeure en vigueur et sera appliqué tel quel au nouvel emplacement des lieux loués. Le locateur convient qu'il n'utilisera pas ce droit de relocalisation plus d'une (1) fois au cours de la durée initiale du bail et plus d'une (1) fois à chacune des périodes de renouvellement, si les options décrites à l'alinéa 2.3 de ce bail sont exercées par le locataire.

ARTICLE 17 - MESURES ADDITIONNELLES

17.1 Locateur. Dans l'éventualité d'une vente de l'édifice ou d'une location de l'édifice, le locateur est dégagé de toutes ses obligations en autant que cet acheteur ou locateur s'engage à assumer ces mêmes obligations.

17.2 Renonciation à un droit du locateur. Le fait pour le locateur de ne pas exercer un droit ne constitue pas une renonciation à l'exercice ultérieur de ce droit. L'exercice par le locateur de l'un ou l'autre de ses droits ne l'empêche pas d'exercer un autre droit qu'il possède. Les délais, consentements, changements ou renonciations ne peuvent être opposés au locateur que s'il y consent par écrit.

17.3 Retard dans les paiements. L'acceptation par le locateur d'un chèque postdaté ou d'un versement quelconque de loyer après sa date d'échéance n'est considéré que comme un mode de collection et ne doit pas être interprété comme une novation ou comme étant une dérogation aux droits, recours et privilèges du locateur en vertu du bail. Toute somme due par le locataire en vertu du bail et qui n'est pas payée à échéance porte intérêt à un taux annuel égal à trois pour cent (3%) de plus que le taux préférentiel fixé par la Banque Royale du Canada à son siège social, tel qu'il varie.

17.4 Indivisibilité. Les obligations du locataire sont indivisibles. Chaque personne désignée comme locataire ou caution, son cessionnaire, son successeur et si elle décède, chacun de ses héritiers est tenu et peut être contraint par le locateur à exécuter les obligations du locataire seul et en totalité.

17.5 Solidarité. Lorsque plus d'une personne est locataire ou lorsqu'une ou plusieurs personnes cautionnent, assument ou deviennent autrement responsables des obligations du locataire, elle est solidairement obligée envers le locateur. Chacune d'elle est tenue d'exécuter toutes les obligations du locataire et peut être contrainte par le locateur de les exécuter seule et en totalité. La déchéance du terme encourue par l'une de ces personnes est opposable à toutes.

17.6 Frais de courtage. Le locataire représente et garantit qu'aucun courtier, agent ou autre intermédiaire n'a négocié ou n'a été à l'origine de la signature et de la négociation de ce bail. Le locataire doit tenir couvert le locateur de toute réclamation à cet égard et l'indemniser de toute somme qu'il peut être appelé à payer.

17.7 Avis et demande. Tout avis, rapport, facture, demande ou toute correspondance (ci-après appelés l'Avis) relativement à ce bail doit être expédié par écrit. Lorsque livré de main à main, l'Avis est reçu le jour de sa livraison. Lorsque l'Avis est envoyé par courrier recommandé, sans avoir été transmis préalablement par télécopieur, il est réputé reçu dans les cinq (5) jours ouvrables suivant la mise à la poste. Par télécopieur, l'Avis est réputé reçu le jour ouvrable suivant sa transmission même s'il est également transmis par courrier recommandé. Ces Avis doivent être expédiés:

17.7.1 Dans le cas du locateur, au:



925, Grande Allée Ouest
Bureau 300
Québec (Québec)
GIS 1C1
Télécopieur: (418) 688-8599

À l'attention du Directeur, Développement et promotion, Placements immobiliers

17.7.2 Dans le cas du locataire, au:

25, rue York
22^e étage
Toronto (Ontario)
M5J 2V5
Télécopieur: (647) 837-9501

À l'attention de Richard Johnson, Services immobiliers

Locateur	Locataire
	

Conformément aux dispositions qui précèdent, si le locateur ne peut retracer le locataire à l'adresse indiquée à l'article 17.7.2, il peut signifier ou déposer cet Avis au greffe de la Cour supérieure du district où est situé l'édifice où le locataire élit domicile à cette fin.

17.8 Ententes précédentes. Le présent bail annule et remplace tout autre bail ou entente, écrit ou fait autrement, antérieurement entre le locateur et le locataire concernant les lieux loués.

17.9 Nullité d'une clause. Si une clause ou une disposition du présent bail est jugée invalide, la validité de toute autre clause ou disposition du bail n'est pas pour autant affectée. Une telle nullité ne peut être la base d'aucune cause d'action en faveur de l'une des parties contre l'autre.

17.10 Compensation. Le locataire renonce à faire quelque retenue ou compensation de loyer sous quelque forme que ce soit et s'engage ainsi à acquitter ses loyers dans les délais prévus au bail.

17.11 Modification. Le bail et ses annexes peuvent être modifiés ou changés, en tout ou en partie, d'un commun accord entre les parties. Le cas échéant, tout changement ou toute modification ainsi effectué ne prend effet qu'à compter du jour où il est consigné dans un écrit dûment signé par les parties.

17.12 Imputation. Le locateur a le droit, à son choix, et comme il le juge approprié, d'imputer ou de compenser toute somme reçue du locataire ou due à celui-ci sur ou avec tout montant dû et payable par le locataire en vertu des présentes, et ce, nonobstant toute indication ou instruction contraire du locataire, ce dernier acceptant telle imputation ou compensation.

17.13 Force majeure. Aucune des parties aux présentes ne peut être considérée en défaut dans l'exécution de ses obligations autres que monétaires en vertu des présentes, si telle exécution est retardée, retenue ou empêchée par suite de force majeure. La force majeure constitue toute cause ne dépendant pas de la volonté des parties aux présentes, qu'elles n'ont pu raisonnablement avoir prévu et contre laquelle elles n'ont pu se protéger. La force majeure comprend, mais sans limitation, tous cas fortuits, grèves, arrêts partiels ou complets de travail, lock-out, incendies, émeutes, interventions par les autorités civiles ou militaires, acquiescement aux règlements ou aux ordonnances de toutes autorités gouvernementales et fait de guerre déclaré ou non.

17.14 Négation de société. Rien dans les présentes ne doit être interprété de façon à créer une société entre le locateur et le locataire et rien dans les présentes ne doit être interprété de façon à sous-entendre que le locataire a le droit d'engager la responsabilité du locateur ou de faire un acte qui a pour effet de créer un droit de rétention, une priorité, une hypothèque ou toutes autres charges sur les lieux loués ou l'édifice.

17.15 Délai de rigueur. Tous les délais indiqués dans ce bail sont de rigueur à moins d'indication contraire dans le texte.

ARTICLE 18 - RÈGLEMENTS DE L'ÉDIFICE



18.1 Les règlements concernant l'édifice seront remis au locataire au début de la durée du bail et celui-ci convient de s'y conformer ainsi que ses employés, agents, clients et concessionnaires. Le locateur peut modifier ces règlements de façon raisonnable ou adopter tous autres règlements raisonnables qui peuvent s'avérer utiles et nécessaires pour la sécurité, l'entretien et la propreté de l'édifice et des lieux loués ainsi que pour la préservation du bon ordre. Le locateur convient d'aviser par écrit le locataire de tout changement des règlements. Advenant incompatibilité entre les règlements et le présent bail, ce dernier prévaut.

ARTICLE 19 - HYPOTHÈQUES ET SUBORDINATION

19.1 Ce bail ainsi que tous les droits du locataire sont soumis et subordonnés, aux baux sous-jacents, hypothèques, amendement ou renouvellement de ceux-ci pouvant affecter l'édifice. Le locataire convient d'exécuter et de signer tout acte ou documents que le locateur jugera nécessaire ou utile aux fins de subordonner le bail à tous tels baux ou hypothèques.

19.2 L'acquéreur de l'édifice à la suite d'une action prise en vertu d'une hypothèque et le détenteur d'un bail sous-jacent détient tous les droits du locateur dans ce bail. Le locataire s'engage à exécuter sur demande de ceux-ci tout document à cet effet.

19.3 Le locataire renonce à résilier ce bail ou à remettre la possession des lieux loués si des procédures étaient intentées par le locateur pour résilier tout bail sous-jacent ou si une action contre le locateur était prise en vertu de toute hypothèque. Le locataire accepte que ce bail ne soit en rien affecté par de telles procédures.

Locateur	Locataire
	

19.4 Le locataire doit, à la demande du locateur, fournir au locateur d'un bail sous-jacent et à chacun des créanciers en vertu d'une hypothèque une déclaration écrite à l'effet que ce bail est en vigueur et que le locateur s'est conformé à toutes ses obligations (ou spécifier les obligations qu'il n'a pas remplies) ainsi que toute autre déclaration écrite, document ou certificat requis par ceux-ci.

ARTICLE 20 - ANNEXES

20.1 Les Annexes «A» et «B» jointes aux présentes et initialées pour fins d'identification font partie intégrante du présent bail.

LES PARTIES DÉCLARENT QU'ELLES ONT LU ET ANALYSÉ LE BAIL ET LES ANNEXES ET QU'ELLES COMPRENNENT LA NATURE ET L'ÉTENDUE DU BAIL ET DES ANNEXES. ELLES DÉCLARENT ÉGALEMENT AVOIR EU TOUT LE LOISIR DE NÉGOCIER LIBREMENT CHACUNE DES DISPOSITIONS DU BAIL ET DES ANNEXES.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ COMME SUIV:

LE LOCATAIRE à Toronto, ce 27th jour de March 2013.

TÉLUS COMMUNICATIONS COMPANY

Richard Johnson
Richard Johnson
Manager, Building Access

LE LOCATEUR à Quebec, ce 10th jour de April 2013.



INDUSTRIELLE ALLIANCE, ASSURANCE
ET SERVICES FINANCIERS INC.

[Signature]
[Signature]

Locateur	Locataire
<u>[Signature]</u>	<u>[Signature]</u>

ANNEXE «A»

PLAN

Locateur	Locataire
	

ANNEXE «B»

ÉTAT DES LIEUX LOUÉS

Les lieux loués seront livrés au locataire dans leur état actuel, soit « as is ».

Locataire	Locataire
147	167