

BAIL intervenu à Montréal, Québec, ce 5 jour de novembre 2024 (le **Bail**)

ENTRE : **COMPLEXE PLACE CRÉMAZIE S.E.C.**, une société en commandite ayant son siège au 8000, boulevard Langelier, Suite 808, en la ville de Montréal (arrondissement Saint-Léonard), province de Québec, H1P 3K2, agissant et représentée par son commandité 9197-3586 Québec Inc., lui-même représenté par son gestionnaire Petra Ltée, une société dûment constituée, ayant son siège à la même adresse, agissant et représentée par Patrice Bourbonnais, Président et Tom Arseneault, Vice-président, Finance, tous deux dûment autorisés, tels qu'ils le déclarent;

(le **Bailleur**)

ET : **TELUS COMMUNICATIONS INC.**, société légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* de la Colombie-Britannique, ayant son siège social au 510, rue West Georgia, 7^e étage, en la ville de Vancouver, province de la Colombie-Britannique, V6B 0M3, représentée et agissant aux présentes par Richard Johnson, Gestionnaire, Accès aux bâtiments, dûment autorisé aux fins des présentes, tel qu'il le déclare;

(le **Locataire**)

LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT MUTUELLEMENT DE CE QUI SUIT :

1. DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

Le Locataire loue un espace dans et sur l'immeuble situé au 140, boulevard Crémazie Ouest, dans la ville de Montréal, province de Québec, H2P 1C3 (**l'Immeuble**). Le Locataire loue des espaces dans la salle commune de télécommunication située dans le garage de l'Immeuble, connue comme étant le local SS-100 et dans la salle de serveurs située au 11^e étage de l'Immeuble dans le local 1124, lesquels sont identifiés sur le plan ci-joint en Annexe « A » (**les Lieux Loués**).

2. USAGE DES LIEUX LOUÉS ET DES ÉQUIPEMENTS

2.1 Équipements. Le Locataire s'engage à utiliser les Lieux Loués uniquement pour l'installation et l'exploitation d'appareils de télécommunication, soit l'installation de 2 boîtiers dans la salle commune de télécommunication de l'Immeuble située au sous-sol, de 1 boîtier dans la salle de serveurs située au 11^e étage de l'Immeuble dans le local 1124 et de câblages de fibre optique à l'intérieur de l'Immeuble, le tout tel qu'identifié sur les plans ci-joints Annexe « A » des présentes (**les Équipements**).

Les Lieux Loués et les Équipements sont sujets au plan d'implantation et dessins de tout ajout et/ou modification. Le plan précité révisé et commenté par le Bailleur est final et lie les parties dès le Début de la Durée.

Le Locataire s'engage à identifier les Équipements (incluant les câbles situés dans la salle de télécommunications ainsi que le boîtier) selon les normes du Bailleur, ci-jointes à l'Annexe « B ».

2.2 Permis et autorisations. Le Locataire est seul responsable d'obtenir toutes les autorisations et approbations requises par toutes autorités à l'exploitation des Lieux Loués et à l'installation des Équipements avant le Début de la Durée, à ses frais et à l'entière exonération du Bailleur. Dans l'éventualité où le Locataire n'obtient pas les autorisations et approbations requises dans le délai précité, le Locataire sera réputé être en défaut aux termes du présent Bail.

2.3 **Usages prohibés.** Sauf si requis par le CRTC, Le Locataire ne permettra à une aucune autre personne, de partager ou d'employer les Équipements ou les Lieux Loués sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Bailleur. Si un tel partage est requis par le CRTC, le Locataire devra en aviser le Bailleur par écrit promptement suivant le commencement de l'utilisation par le tiers. 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 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.

2.4 **Usage non exclusif.** Le Locataire reconnaît et accepte que le présent Bail ne lui confère aucune exclusivité quant à l'installation des Équipements dans l'Immeuble ou 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.

Le Locataire reconnaît que le présent Bail interdit l'installation et l'exploitation de toute forme et de tout type d'équipement autre que les Équipements, sauf en cas de consentement écrit préalable du Bailleur. Il est entendu que l'installation et l'exploitation d'équipements autre que les Équipements engendrent une augmentation du Loyer Brut, à être déterminée entre les parties, et la modification des autres conditions pertinentes du Bail.

2.5 **Interférences.** Le Locataire s'engage à prendre les mesures nécessaires pour que les Équipements ainsi que son usage des Lieux Loués ne causent aucune interférence ou du brouillage avec les systèmes de communications ou autres équipements de télécommunication électroniques ou ondes transmises ou captées légalement, de quelques natures qu'ils soient, situés dans l'Immeuble ou entre ceux raccordés, à tout moment. Il est expressément entendu que si les Équipements interfèrent avec les autres installations de télécommunication dans ou entre l'Immeuble, ou si les Équipements causent des problèmes de santé aux locataires ou usagers de l'Immeuble, ou causent tout autre inconvénient au Bailleur, le Locataire s'engage, dans un délai de 10 jours suivant l'avis écrit du Bailleur à cet effet, à prendre toute mesure nécessaire afin de remédier à la situation (notamment à enlever les Équipements ou à changer leur emplacement, selon le cas), à défaut de quoi le Bailleur peut procéder à l'enlèvement, au déplacement ou autre mesure qui s'impose, aux frais du Locataire (auxquels s'ajouteront des Frais d'Administration), ces frais étant payables sur demande du Bailleur.

2.6 **Jouissance paisible.** 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, 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.

2.7 **Enlèvement ou remplacement des Équipements.** Dans les 10 jours suivant une demande écrite du Bailleur à cet effet et sujet aux dispositions de l'Article 14 (État des Lieux Loués à la Fin de la Durée), 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 aux dispositions du présent Bail.

2.8 **Affichage et identification.** Le Locataire s'engage à ne pas installer d'affiche, d'enseigne ou de publicité quelconque sur les Lieux Loués, l'Immeuble ou toute partie de ceux-ci et à ne pas obstruer les fenêtres ou autres ouvertures ou accès de l'Immeuble.

2.9 **Bruits et vibrations.** 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 **Équipements supplémentaires.** Si des équipements supplémentaires (tuyaux, conduits ou autres) doivent être installés au-dessus ou sous le Terrain ou de la ligne de propriété du Terrain aux Lieux Loués, ces équipements et leur installation seront aux frais du Locataire.

3. DURÉE

- 3.1 **Durée.** La durée de la location sera pour une période de 5 ans, débutant rétroactivement le 1^{er} janvier 2024 (le **Début de la Durée**) et se terminant le 31 décembre 2028 (la **Durée**).
- 3.2 **Droit de résiliation.** Pourvu que les Équipements du Locataire ne desservent plus d'utilisateurs ou occupants dans l'immeuble, le Bailleur se réserve le droit de résilier le présent Bail sur préavis écrit au Locataire d'au moins 30 jours à cet effet (**Avis de Terminaison**), le Locataire s'engageant par les présentes à retirer ses Équipements des Lieux Loués au plus tard à la date effective de résiliation prévue dans l'Avis de Terminaison, le tout sans pénalité, charge ou recours quelconque du Locataire envers le Bailleur.
- 3.3 **Redéveloppement et modifications.** Si le Bailleur désire développer ou modifier l'ensemble ou une partie de l'immeuble de sorte que les Lieux Loués et/ou la totalité 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 aux termes du présent Bail, à défaut de quoi, le Bailleur peut alors, à sa discrétion, résilier le Bail sur préavis écrit de 60 jours, sans pénalité, charge ou recours quelconque du Locataire envers le Bailleur.
- 3.4 **Pas de reconduction tacite.** Le Bail se terminera de plein droit à l'expiration de la Durée. Si le Locataire devait rester en possession des Lieux Loués après l'expiration de la Durée du Bail sans le consentement écrit du Bailleur (la **Période Excédentaire**), il n'y aurait pas de reconduction tacite du présent Bail, nonobstant les dispositions du Code civil du Québec. Le Locataire sera, dans un tel cas, réputé occuper les Lieux Loués contre la volonté du Bailleur qui pourra se prévaloir de tous les recours prévus par la loi pour expulser le Locataire et lui réclamer des dommages et intérêts. Pendant la Période Excédentaire, le Locataire devra payer au Bailleur un loyer annuel, payable à l'avance le 1 janvier de chaque année, égal à 2 fois le Loyer Brut annuel (payable lors du dernier mois de la Durée), en excluant tout crédit, gratuité ou réduction de quelque nature que ce soit octroyé au Locataire pendant la Durée. Sans porter atteinte aux autres droits et recours du Bailleur, le Locataire devra se conformer aux autres termes, dispositions et stipulations du présent Bail pendant la Période Excédentaire en autant que ces derniers s'appliquent à un Locataire sur une base mensuelle, y compris le paiement et de toutes autres sommes dues par le Locataire en vertu du présent Bail. Le Bailleur pourra également reprendre possession des Lieux Loués et en évincer le Locataire sans avis ni dédommagement et sans porter atteinte aux autres recours qu'il pourrait avoir aux termes des présentes ou en vertu de la loi.

4. LOYER BRUT

- 4.1 **Loyer Brut.** 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 de la Durée, soit le 1^{er} janvier, un loyer brut selon les modalités suivantes (le **Loyer Brut**) :

Période	Loyer Brut annuel
Du 1 ^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024	2 400,00 \$
Du 1 ^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025	2 484,00 \$
Du 1 ^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2026	2 570,94 \$
Du 1 ^{er} janvier 2027 au 31 décembre 2027	2 660,92 \$
Du 1 ^{er} janvier 2028 au 31 décembre 2028	2 754,06 \$

- 4.2 **Obligation de payer le Loyer.** Le Locataire s'engage à payer le Loyer au Bailleur ou à tout autre entité désignée par ce dernier, par chèque, annuellement, à chaque 1^{er} janvier. Le Loyer doit être payé par le Locataire au Bailleur à l'adresse du Bailleur indiquée à l'Article **Error! Reference source not found.** 19.2 (Avis au Bailleur) des présentes ou à tout autre endroit indiqué par avis écrit du Bailleur au Locataire.
- 4.3 **Ajustements.** Il est entendu que le Loyer Brut peut être ajusté pendant la Durée si l'installation ou l'usage des Lieux Loués ou des Équipements occasionne des déboursés supplémentaires au Bailleur, notamment, 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.
- 4.4 **Loyer pour période de mois et fin de Bail.** Si le Début de la Durée commence un autre jour que le premier jour du mois, les versements de Loyer pour le mois en question, doivent être ajustés sur une base *per diem*. Si la Durée du Bail se termine un jour autre que le dernier jour d'un mois civil, la date de fin du Bail sera automatiquement reportée au dernier jour du mois civil en question.

5. TAXES

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. INTENTIONNELLEMENT OMIS

7. FRAIS PAYABLES PAR LE LOCATAIRE

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 demande du Bailleur, tous frais raisonnables encourus par le Bailleur dans le but de permettre l'installation des Équipements et l'usage des Lieux Loués par le Locataire.

8. CONDITION ET ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

- 8.1 **Condition des Lieux Loués.** 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, et ce même si le Locataire a soumis les plans au Bailleur pour vérification et approbation préalable, étant assumé que le Locataire s'est satisfait lui-même de cet aspect.

- 8.2 **Entretien et réparations.** Le Locataire s'engage, à ses frais, à entretenir tous les Équipements et les Lieux Loués et les maintenir en bon état. Le Locataire est responsable de tous les coûts reliés à l'installation, l'entretien, la réparation, l'exploitation, l'enlèvement ou le remplacement des Équipements et de tous dommages causés par l'installation, l'entretien, la réparation, l'exploitation, l'enlèvement ou le remplacement des Équipements. Le Locataire s'engage, à ses frais, à réparer les dommages que peuvent causer les Équipements ou son usage des Lieux Loués dès qu'ils prennent naissance ou dès que le Bailleur en fait la demande. Pendant la Durée, le Locataire s'engage à retirer, à ses frais, tous les Équipements qui sont abandonnés, non utilisés ou non fonctionnels.
- 8.3 **Accès aux Lieux Loués.** Le Bailleur peut entrer dans les Lieux Loués pour en faire l'entretien, pour y effectuer des travaux, des remplacements ou des réparations. Sauf en cas d'urgence (réelle ou appréhendée), 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.

9. ENDOMMAGEMENT ET DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

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 :

- (a) 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
- (b) 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.

Il est entendu que le Bailleur n'a pas l'obligation de reconstruire ou réparer l'Immeuble ou les Lieux Loués.

10. SUBSTITUTION

- 10.1 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.
- 10.2 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 ajusté selon la superficie des nouveaux locaux et les Équipements qui y seront

utilisés. Toutes les conditions du Bail s'appliquent aux nouveaux locaux.

11. OBSERVANCE DE LA LOI

- 11.1 **Lois et règlements.** 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.
- 11.2 **Lois Environnementales.** 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.

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

- 12.1 **Cession et sous-location.** 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, ainsi qu'un montant de 2 500,00\$, plus les taxes applicables, payable à l'attention du Bailleur, par chèque ou virement bancaire (au choix du Locataire et à ses frais), pour compenser ce dernier pour les frais encourus lors de la révision de la demande du Locataire.
- 12.2 **Droit de résiliation du Bailleur.** 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 quinzième 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.
- 12.3 **Engagements du cessionnaire ou sous-locataire.** Tout cessionnaire ou sous-locataire doit respecter les obligations du Bail, à défaut de quoi le Locataire est réputé en défaut. Nonobstant toute cession, le Locataire demeure solidairement responsable avec tout cessionnaire, envers le Bailleur, de l'exécution complète de toutes les obligations découlant du Bail, de la convention de cession, le tout sans bénéfice de division, discussion ou subrogation. Dans le cas d'une sous-location des Lieux Loués, en tout ou en partie, le Locataire demeure entièrement responsable envers le Bailleur de l'exécution complète de toutes les obligations découlant du Bail. 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.
- 12.4 **Réorganisation corporative et changement de contrôle.** 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 consentement du Bailleur n'est pas requis, et le Locataire s'engage alors à en aviser le Bailleur préalablement par écrit.

12.5 Intentionnellement supprimé.

13. ASSUJETTISSEMENT ET SUBORDINATION

Le Bailleur peut en tout temps disposer ou céder ses droits et obligations dans le Bail à un tiers (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 Bailleur s'assure que les droits du Locataire en vertu du Bail n'en soient pas touchés. 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.

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

À l'expiration de la Durée ou lors de la résiliation du Bail et sujet aux exigences du CRTC, 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 où les parties de l'Immeuble touchées par l'enlèvement sont propres et en bon état et remis à l'état original. Dans l'éventualité où les exigences du CRTC ne permettent pas l'enlèvement complet des Équipements du Locataire, ce dernier s'engage à retirer les câblages de fibre optique jusqu'au point de démarcation. 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 ou les câblages de fibre optique, le cas échéant, 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.

15. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE LOCATAIRE

15.1 Le Locataire reconnaît que toutes les améliorations locatives ou travaux effectués 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 :

- (a) 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;
- (b) obtenir tout permis de construction et certificat de régularité requis;
- (c) 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;
- (d) 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;
- (e) rembourser au Bailleur, à titre de loyer additionnel (incluant des Frais d'Administration), le coût des honoraires du garde 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;
- (f) 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;
- (g) s'assurer que tous les travaux touchant les systèmes électriques et mécaniques ainsi que la structure ne soient effectués que par les ingénieurs, entrepreneurs et sous-traitants approuvés par le Bailleur;

- (h) 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;
- (i) retenir les services d'entrepreneurs et de sous-entrepreneurs qui sont titulaires de licences de construction valides et qui sont conformes avec la CNESST 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);
- (j) 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; et
- (k) faire parvenir les plans tels que construits par des professionnels (électroniquement et une copie papier à la demande du Bailleur), 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.

15.2 Frais et pièces justificatives. 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. Si le Locataire ne remet pas au Bailleur les soumissions, états de compte, 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, le Bailleur peut, à son entière discrétion, estimer le coût des améliorations locatives apportées aux Lieux Loués et réclamer les Frais de Supervision payables sur cette estimation. Le Locataire reconnaît et accepte qu'il est lié par *l'estimation du Bailleur et s'engage à remettre les Frais de Supervision payables sur demande.*

16. ASSURANCES

16.1 Assurances du Locataire. Au cours de la Durée, le Locataire souscrit et maintient en vigueur, à ses frais, l'assurance suivante :

- (a) 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, dans le but de se conformer aux exigences de ses assureurs, laquelle assurance devra être dotée des garanties requises par le Bailleur. Cette police doit désigner le Bailleur et toute autre entité raisonnablement désignée par le Bailleur de temps à autre à titre d'assuré additionnel;
- (b) une assurance dite « formule étendue » couvrant tous les biens appartenant au Locataire (incluant, sans limitation, les Équipements) situés dans les Lieux Loués et, notamment, les améliorations locatives, le cas échéant, 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 de temps à autre;
- (c) 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-paragraphe ci-dessus, laquelle assurance devra être dotée des avenants requis par le Bailleur de temps à autre; et
- (d) toute autre assurance que le Bailleur pourra raisonnablement exiger dans le but de se conformer aux exigences de ses assureurs et/ou de son créancier hypothécaire.

Toutes les polices d'assurance sont souscrites auprès d'assureurs que le Bailleur juge acceptables.

Les assurances exigées ci-dessus devront également inclure :

- i) à des fins de clarification, le terme « Bailleur » inclut les propriétaires de l'Immeuble de temps à autre ainsi que leurs représentants et leurs mandataires de temps à autres, ainsi que tout créancier hypothécaire désigné par avis du Bailleur;
- ii) des clauses d'individualité des droits et de recours entre co-assurés de nature à protéger le Bailleur (tel que défini au paragraphe (i) ci-dessus) et tout créancier hypothécaire contre toutes réclamations du Locataire, comme s'ils étaient assurés séparément;
- iii) une disposition interdisant à l'assureur de matériellement modifier ou de résilier la garantie, sauf sur avis préalable d'au moins 30 jours au Bailleur à cet effet;
- iv) une renonciation par les assureurs du Locataire au droit de subrogation qu'il pourrait avoir contre le Bailleur (tel que défini au paragraphe (i) ci-dessus) et tout créancier hypothécaire, et ceux pour lesquels ceux-ci ont la responsabilité légale; et
- v) pour les assurances requises en vertu des paragraphes (b) à (d) du présent Article, un avenant de « clause type relative aux garanties hypothécaires » (formulaire approuvé par le Bureau d'assurance du Canada).

Nonobstant la généralité de ce qui précède et pourvu que : (i) le Locataire soit Telus Communications Inc.; et (ii) que le Bail n'ait pas été transféré ni cédé, ou que les Lieux Loués ne soient pas sous-loués, en tout ou en partie; le Locataire peut s'auto-assurer pour tous les dommages ou pertes couverts par la police d'assurance prévue aux paragraphes b) et c) du présent Article **Error! Reference source not found.**, sujet à ce qui suit :

- (i) « **auto-assurance** » signifie que le Locataire agit comme s'il était lui-même la compagnie d'assurance fournissant la police d'assurance requise et le Locataire doit payer tous montants dus, au lieu des produits d'assurance qui seraient payables si les polices d'assurances prévues aux présentes avaient été souscrites;
- (ii) tous les montants que le Locataire paie ou doit payer et toutes les pertes ou dommages résultant des risques pour lesquels le Locataire a choisi de s'auto-assurer ne limitent pas les obligations d'indemnisation du Locataire (envers le Bailleur); et
- (iii) dans l'éventualité où le Locataire choisit de s'auto-assurer et qu'un événement se produit pour lequel la couverture d'assurance prévue aux paragraphes b) et c) du présent Article auraient été disponible, ce dernier s'engage à :
 - a) entreprendre la défense du Bailleur, à ses seuls frais et dépens relativement à la réclamation; et
 - b) utiliser ses propres fonds pour payer toute réclamation ou pour autrement fournir les fonds qui auraient été disponibles à titre de produits d'assurance si le Locataire ne s'était pas auto-assuré.

16.2 Risques aggravés et recours. Le Locataire doit faire ce qui suit :

- (i) 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;
- (ii) se conformer aux exigences des assureurs du Bailleur ou de toute association d'assureurs ayant autorité en la matière; et
- (iii) s'abstenir de conserver des matières dangereuses dans les Lieux Loués sauf si celles-ci sont

requis 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.

En cas de non-respect des engagements précités par le Locataire, ce dernier sera réputé être en défaut aux termes du présent Bail.

- 16.3 **Certificats.** 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.
- 16.4 **Défauts.** 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, auxquelles s'ajouteront des Frais d'Administration.

17. RESPONSABILITÉS ET INDEMNISATION

- 17.1 Le Locataire doit en tout temps 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.
- 17.2 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 ou l'exploitation des Lieux Loués, des Équipements et des éléments y étant reliés.
- 17.3 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, du câble de fibres optiques et des équipements 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.
- 17.4 Le Bailleur n'est responsable d'aucun dommage survenant 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. DÉFAUTS DU LOCATAIRE

- 18.1 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 :

- 18.1.1 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;
- 18.1.2 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 ;
- 18.1.3 réclamer du Locataire, à titre de dommage et intérêts conventionnels, 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 due et exigible par anticipation, sans limiter les autres droits qui sont conférés au Bailleur par le présent Bail ou par la loi;
- 18.1.4 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 dommage et intérêts conventionnels, 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; et
- 18.1.5 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 d'intérêt de la Banque du Canada majoré de 5% par année.

19. AVIS

- 19.1 **Avis au Locataire.** Tout avis et autre communication exigés ou permis en vertu du présent Bail seront donnés au Locataire par écrit et seront réputés donné en bonne et due forme, si livrés en personne, par courriel ou par service de messagerie à l'adresse suivante:

TELUS COMMUNICATIONS INC.

à l'attention de : Richard Johnson, Gestionnaire, Accès aux bâtiments
25, rue York
Toronto (Ontario) M5J 2V5

ou par courriel à : richard_johnson@telus.com

- 19.2 **Avis au Bailleur.** Tout avis et autre communication exigés ou permis en vertu du présent Bail seront donnés au Bailleur par écrit et seront réputés donné en bonne et due forme, si livrés en personne ou par service de messagerie à l'adresse suivante :

COMPLEXE PLACE CRÉMAZIE S.E.C.

A/S : Petra Ltée

à l'attention de la Vice-présidente, Affaires juridiques
8000, boulevard Langelier, bureau 808
Saint-Léonard (Québec) H1P 3K2

20. PUBLICATION

Sujet aux exigences du CRTC, le Locataire a le droit de publier au Registre foncier du Québec, 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.

21. CONFIDENTIALITÉ

Sauf tel que requis et mandaté par le CRTC, 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.

22. EXPROPRIATION

Advenant une expropriation ou une prise de possession (l'**Expropriation**) rendant l'Immeuble ou les Lieux Loués inutilisables selon le Bailleur, celui-ci pourra mettre fin au Bail à compter de la date de l'Expropriation au moyen d'un avis écrit au Locataire. Le Locataire pourra, s'il y a lieu, réclamer tout dommage de la partie expropriante et non du Bailleur. Le Bailleur n'a pas à contester l'Expropriation.

23. FORCE MAJEURE

Sauf s'il s'agit d'une obligation du Locataire de payer toute somme d'argent en vertu des présentes, chaque fois que le Bail prévoit qu'une obligation doit être accomplie, elle doit l'être sous réserve d'une Force Majeure. Si l'une des parties aux présentes est, de bonne foi, retardée, retenue ou empêchée de respecter ses obligations en vertu du Bail par une Force Majeure, la partie en question ne sera pas réputée en défaut pendant la période du retard ou de l'empêchement, étant entendu que ses obligations reprendront automatiquement et devront être exécutées dans un délai raisonnable après cette dite période. Le Locataire et le Bailleur s'aviseront respectivement, sans délai, de la cause, de la durée et de la conséquence de toute Force Majeure.

Le Locataire reconnaît que, nonobstant toute Force Majeure, le Locataire n'aura pas droit à un report, une diminution ou une réduction de Loyer, ni de terminer le Bail, ni à toute indemnité ou compensation contre tout montant payable par le Locataire en vertu du Bail.

24. DÉFINITIONS

- 24.1 « **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.
- 24.2 « **CRTC** » signifie le Conseil de la radiodiffusion et des télécommunications canadiennes ou ses successeurs ou ayants cause autorisés.
- 24.3 « **Force Majeure** » signifie tout événement : (i) qui n'est pas imputable à la partie qui l'invoque; (ii) qui est hors de son contrôle; (iii) qu'elle n'aurait pu prévoir; (iv) auquel elle ne peut résister, et

(iv) qui rend impossible l'exécution par elle de l'une ou l'autre de ses obligations en vertu du Bail. La situation financière du Locataire ou son absence ou sa diminution d'activités ou de clients ne peut en aucun cas constituer une Force Majeure.

- 24.4 « **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.
- 24.5 « **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 « **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.
- 24.7 « **Loyer** » comprend le Loyer Brut, les frais, et tous autres montants payables par le Locataire en vertu du Bail.
- 24.8 « **Loyer Brut** » inclut le loyer de base, les frais d'exploitation et les taxes foncières.
- 24.9 « **Terrain** » signifie le lot numéro 2 589 217 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

25. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 25.1 **Successeurs.** Le Bail lie les héritiers, exécuteurs, administrateurs, cessionnaires et successeurs de chacune des parties aux présentes. Les signataires du Bail reconnaissent qu'ils sont dûment autorisés à engager la partie qu'ils représentent.
- 25.2 **Lois applicables.** Le Bail est régi par les lois applicables dans la province du Québec et tout litige sera déposé dans le district judiciaire de Montréal.
- 25.3 **Reconnaissance.** Les parties déclarent et reconnaissent que le Bail a été négocié, discuté et accepté librement. Le présent Bail constitue l'entente complète entre les parties concernant les Lieux Loués et remplace tous documents et discussions antérieurs entre les parties.
- 25.4 **Nullité.** La nullité de l'une des clauses du Bail ou partie de celui-ci n'a pas pour effet d'annuler le Bail qui devra alors être lu comme si ladite clause ou partie de celle-ci n'y était pas inscrite.
- 25.5 **Taxes.** Tous les montants stipulés ou estimés aux présentes sont net de TPS et TVQ, les parties s'engageant à payer ces taxes en sus des montants pour lesquels ils sont redevables.
- 25.6 **Absence de renonciation.** Le fait que le Bailleur n'exerce pas l'un ou l'autre de ses droits ne doit pas constituer une renonciation à celui-ci.
- 25.7 **Montants en souffrance.** Toutes les sommes impayées par le Locataire porteront intérêt au taux d'intérêt de la Banque du Canada majoré de 5% par année, à compter de la date du défaut jusqu'au paiement complet, sous réserve des autres droits du Bailleur aux termes des présentes.

25.8 Annexes. Les Annexes font partie intégrante du Bail.

25.9 Exemplaires : Le présent Bail peut être exécuté en plusieurs exemplaires et transmis par télécopieur ou par courriel et, dans une telle éventualité, ces exemplaires combinés sont réputés constituer un seul et même instrument et sont réputés être un seul original.

25.10 Communications. Le Locataire accepte que les documents généraux ou communications générales adressés à l'ensemble des locataires de l'Immeuble soient rédigés en français et en anglais, et renonce, par les présentes, à tout recours que le Locataire pourrait avoir à l'égard du Bailleur quant à la validité dudit document ou de ladite communication.

26. ACCEPTATION

Le Locataire doit signifier son acceptation du Bail en signant une copie et en la retournant au Bailleur avant 17 h (heure de Montréal) le 25 octobre 2024, à défaut de quoi le Bail devient, à la discrétion du Bailleur, nul et non avenu, sans pénalité, charge ou recours quelconque du Locataire envers le Bailleur. Le Bail est réputé accepté par les parties lorsque le Bailleur remet au Locataire une copie dûment signée par le Bailleur.

[Les signatures se trouvent à la page suivante]

En foi de quoi le Locataire a signé à Toronto, ce 30th jour du mois de October 2024.

TELUS COMMUNICATIONS INC.
(Locataire)

Par: 
Nom: Richard Johnson
Titre: Manager, Building Access

Par: _____
Nom : _____
Titre : _____

En Foi de Quoi, le Bailleur a signé à Montréal, Québec, ce 5 jour du mois de novembre 2024.

COMPLEXE PLACE CRÉMAZIE S.E.C.,
représentée par son commandité 9197-3586
Québec Inc., lui-même représenté par son
gestionnaire Petra Ltée
(Bailleur)

Par: 
Patrice Bourbonnais
Président

Par: 
Tom Arseneault
Vice-président, Finance

[illegible]

Quebec

[illegible]

RG
#CLIENT M003677142
140 BOULEVARD DUMAS QUE
MONTREAL

2934009-A01

48 FO - 90 DEC 16 09 07 PM

CE DOCUMENT NE DOIT PAS ÊTRE UTILISÉ
À DES FINS DE CONSTRUCTION OU DE
FABRICATION OU D'INSTALLATION

REPERES		DESCRIPTIONS
1	CABLE TELECOM 48 PO SUR DEL INT STR FTS A INSTALLER DU RISER TELECOM AL 1ER ETAGE	CABLE TELECOM 48 PO SUR DEL INT STR FTS A INSTALLER DU RISER TELECOM AL 1ER ETAGE
2	CABLE TELECOM 48 PO SUR DEL INT STR FTS A INSTALLER DU RISER TELECOM AL 1ER ETAGE	CABLE TELECOM 48 PO SUR DEL INT STR FTS A INSTALLER DU RISER TELECOM AL 1ER ETAGE

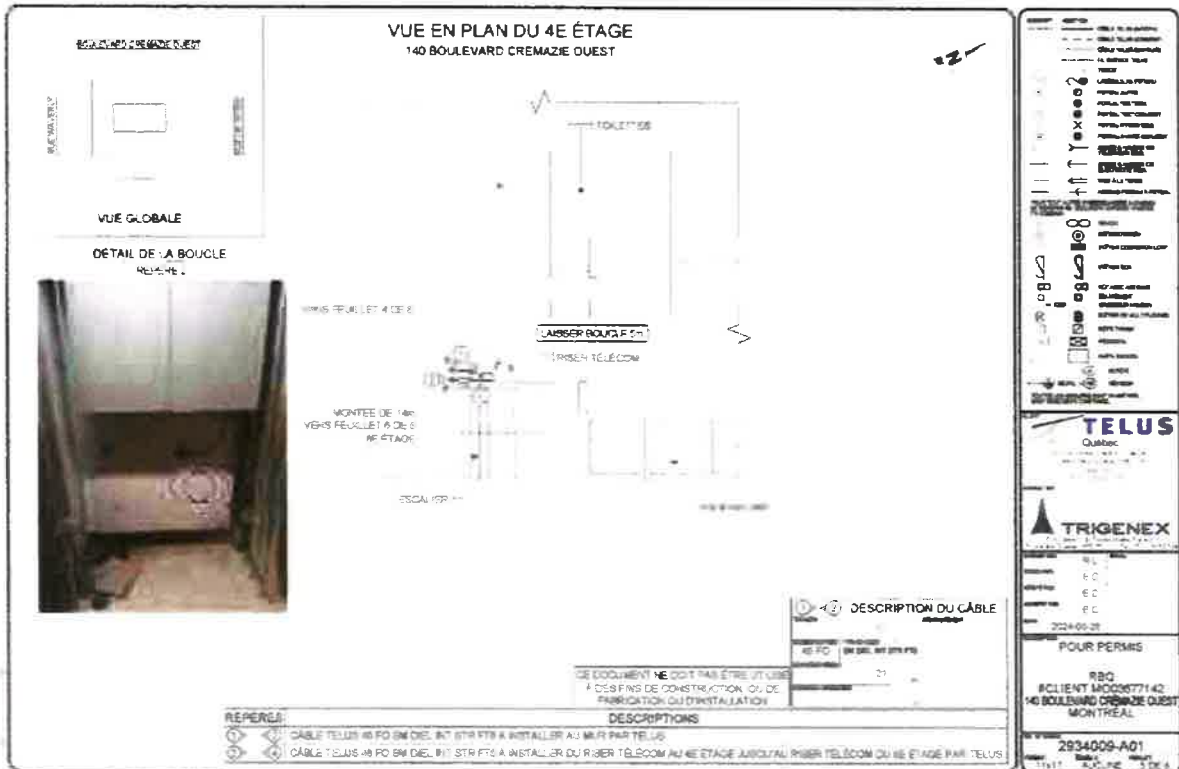
[illegible]

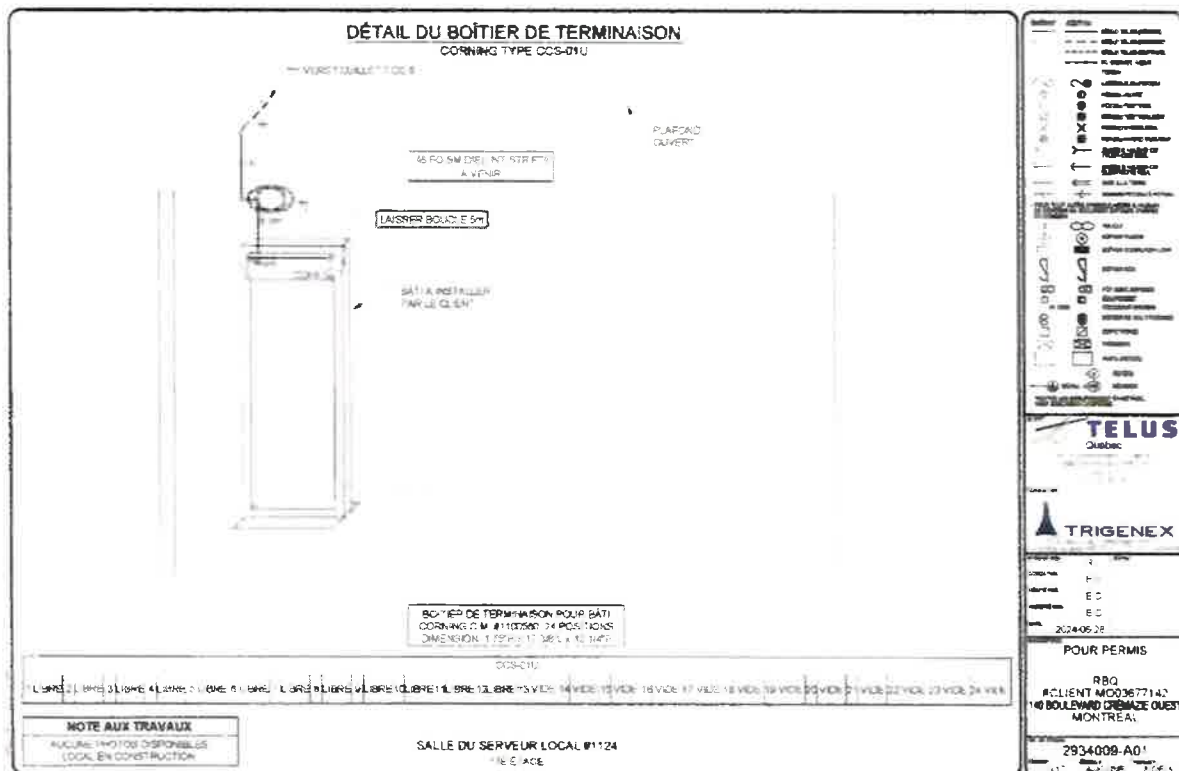
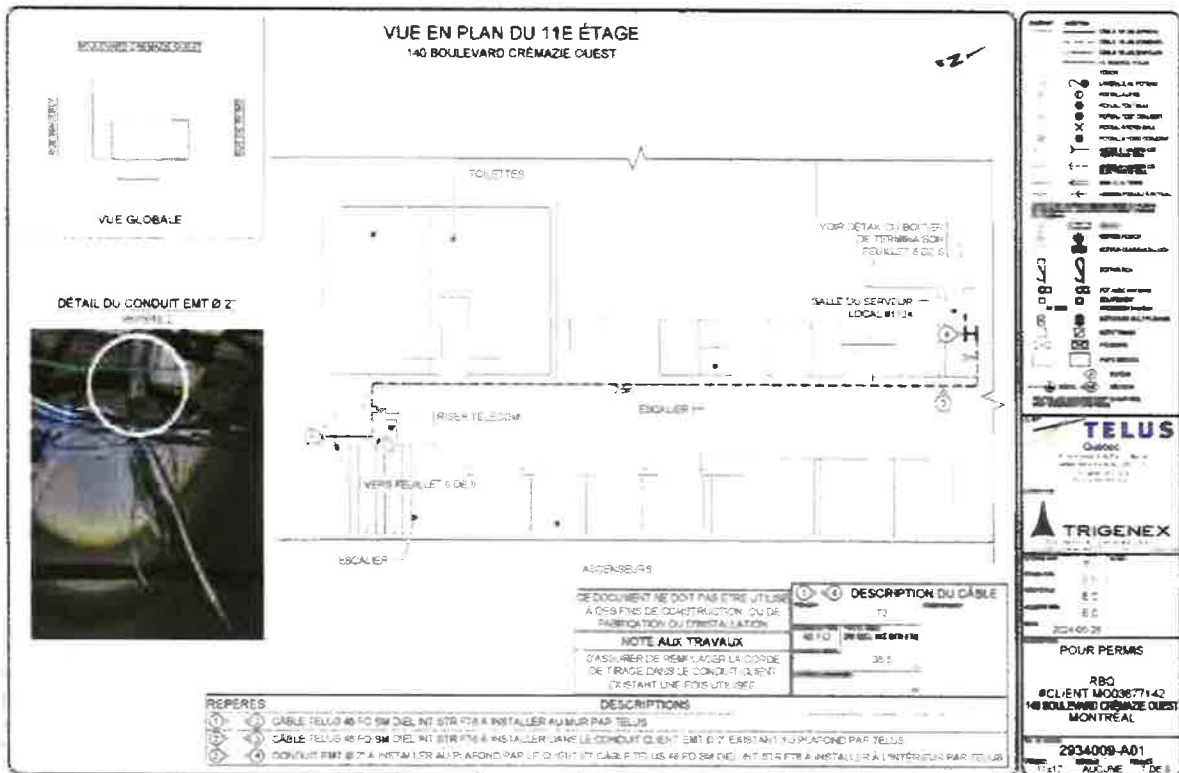
Quebec

[illegible]

RBO
#CLIENT M000677142
140 BOWLEND CREMAZIE OUE
MONTREAL

2934009-A01





ANNEXE « B » NORMES D'IDENTIFICATION

Le Locataire doit respecter les normes d'identification suivantes lorsqu'il installe des conduits, équipements ou câbles pour télécommunication dans les Lieux Loués ou toute partie de l'Immeuble.

ARTICLE 1– CONDUITS VISIBLES

- 1.1 Au minimum, une étiquette doit être apposée à chaque plancher relié par le conduit à une distance maximum de 2,5 mètres entre chaque. L'étiquette doit porter une des mentions suivantes :
 - 1.1.1 si le conduit appartient exclusivement au fournisseur de services de télécommunication :
Propriété de (nom du fournisseur); ou
 - 1.1.2 **Équipements de** (nom du fournisseur); ou
 - 1.1.3 le nom du fournisseur.

ARTICLE 2– ÉQUIPEMENT

- 2.1 Au minimum, une étiquette doit être apposée sur chaque pièce d'équipement (qui sont généralement situés dans la salle des télécommunications ou la salle d'interconnexion de télécommunication de l'Immeuble). L'étiquette doit porter une des mentions suivantes :
 - 2.1.1 si le conduit appartient exclusivement au fournisseur de services de télécommunication :
Propriété de (nom du fournisseur); ou
 - 2.1.2 **Équipements de** (nom du fournisseur); ou
 - 2.1.3 le nom du fournisseur.

ARTICLE 3– CÂBLES

- 3.1 Si les câbles sont situés dans les salles principales ou secondaires de télécommunication, dans la salle d'interconnexion aux étages ou à tout autre endroit où le câble est apparent, une étiquette doit être apposée sur les câbles :
 - 3.1.1 à une distance maximum de 50 cm du sol, à la sortie de chaque embouchure ;
 - 3.1.2 à une distance maximum de 50 cm de l'embouchure au plancher ou au plafond;
 - 3.1.3 si le câble mesure plus de 4 mètres, une étiquette doit être apposée à tous les 4 mètres.