

BAIL NET INTERVENU LE 16 Janv, 2012

ENTRE: ÉDUCATION SAVOIR LAVAL, personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi sur les compagnies, Partie III*, ayant son siège social au 521, 6^e avenue, Saint-Georges, Québec, G5Y 0H1, et ayant une place d'affaires au 1700, rue Jacques Tétreault, Laval, Québec, H7N 0B6, agissant par Daniel Arguin, son secrétaire, dûment autorisé par une résolution adoptée par son conseil d'administration le 15 juillet 2009 dont copie certifiée conforme demeure annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable et signée pour identification en présence du notaire;

ci-après appelée « **le Bailleur** »;

ET: SOCIÉTÉ RADIO-CANADA, société constituée en vertu de la *Loi sur la radiodiffusion, L.C. 38-39 Eliz. II ch. 11*, ayant son siège social au 181, rue Queen, dans la ville d'Ottawa, province d'Ontario et une place d'affaires au 1400, boulevard René-Lévesque Est, à Montréal, province de Québec, H2L 2M2, ici représentée par M. Marc Y. Lapierre, Directeur Général, Services Immobiliers et Mme Francine Beauchamp, Chef nationale, comptabilité locale, Finance et administration;

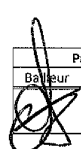

ci-après appelée « **le Locataire** »;

1. OBJET

1.1 Le Bailleur par le présent bail loue au Locataire, ici présent et acceptant, un local (lieux loués) dans un édifice situé au 1700, rue Jacques Tétreault, Laval, Québec, H7N 0B6, connu actuellement sous le nom de **Cité du Savoir**, lequel local est désigné comme suit, à savoir :

DÉSIGNATION

Un local (#5) ayant une superficie de plus ou moins mille deux cents (1 200) pieds carrés, mesure qui sera à vérifier ultérieurement par le Bailleur, à ses frais, dans un délai de soixante (60) jours suivant la signature du présent bail. Ces mesures seront prises à partir de l'extérieur des murs extérieurs d'une part, et à partir de la ligne médiane des murs de divisions intérieures d'autre part. Les présentes règles régissent la façon de mesurer les superficies de plancher des édifices. Elles sont inspirées de la Norme ANSI Z65.1-1996 reproduite par Boma International dans la publication «Standard Method for Mesuring Floor Area in Office Buildings – Reprinted May 1981. L'emplacement du local (lieux loués) est identifié par un liséré de couleur sur le plan joint aux présentes comme Annexe « A ». Nonobstant l'existence de ce plan, le Bailleur aura toujours le droit de modifier les dimensions de son édifice, d'y ajouter et d'y retrancher des emplacements de magasins ou d'autres structures et d'apporter des modifications raisonnables à l'emplacement du Locataire, le tout sans recours ni indemnité de quelque nature que ce soit contre le Bailleur, à la condition que le Bailleur fournisse ses meilleurs efforts commerciaux pour ne pas priver le Locataire de sa jouissance paisible des lieux loués.

Paraphes	
Bailleur	Locataire
	

2. TERME DU BAIL

2.1 Le terme du bail commencera à courir le et se terminera soit le

2.2 Le Bailleur accorde au Locataire à condition qu'il ne soit pas en défaut en vertu des présentes, l'option de renouveler ce bail pour aux mêmes termes et conditions, sauf pour les loyers prévus à l'article 3 du présent bail. Afin de se prévaloir de cette option, le Locataire devra aviser le Bailleur par écrit de son intention de renouveler ou non ce bail, au moins mois avant la fin du présent terme. Si le Locataire désire que le présent bail soit renouvelé, les parties commenceront des négociations dès la réception de l'avis ici prévu afin de déterminer les nouveaux loyers qui seront payables en vertu de l'article 3 du présent bail, pendant le terme additionnel. Si à l'expiration du présent terme, les parties n'ont pu convenir de ces nouveaux loyers, il n'y aura aucun renouvellement du présent bail et ce dernier prendra fin, sans responsabilité ni recours de quelque nature que ce soit de part et d'autre.

2.3 Nonobstant l'article 1878 du *Code civil du Québec* (« **C.C.Q.** ») ou toute loi actuelle ou future à l'effet contraire, il n'y aura aucune tacite reconduction du présent bail. Si le Locataire demeure en possession des lieux loués après l'expiration du terme du bail ou de toute période additionnelle sans avoir signé et livré un nouveau bail ou une entente prolongeant le terme du bail, le Locataire sera présumé être un Locataire au mois civil moyennant un loyer minimum garanti mensuel égal au montant mensuel du loyer minimum garanti à l'égard du dernier mois civil du terme du bail ou de toute période additionnelle, le cas échéant. Le fait par le Bailleur d'accepter le loyer ou un quelconque paiement ne saurait être interprété comme une acceptation du renouvellement.

3. LOYERS

3.1 Le Locataire paiera au Bailleur à son siège social ou à tout autre endroit désigné par ce dernier, les loyers suivants en monnaie légale du Canada sans aucune déduction, remise ou compensation.

3.1.1a LOYER MINIMUM GARANTI POUR LE TERME DU BAIL

3.1.1b LOYER MINIMUM GARANTI POUR LES RENOUVELLEMENTS

Le loyer minimum garanti pour les périodes additionnelles sera négocié de bonne foi entre les parties, eu égard au taux du marché en vigueur pour des baux ayant des termes similaires au moment de l'exercice de

Paraphes
Bailleur
Locataire

cette option pour un espace comparable, comme s'il s'agissait d'un renouvellement de bail pour un locataire existant dans un édifice situé dans le même secteur. Nonobstant ce qui précède, le loyer minimum garanti pour les périodes additionnelles ne pourra en aucun cas être supérieur au taux de variation de l'IPC au cours des cinq (5) années précédant le début de toute période additionnelle. Le terme «IPC» désigne l'indice des prix à la consommation au Québec (indice d'ensemble – non désaisonnalisé) publié par Statistique Canada ou tout indice de remplacement publié par Statistique Canada ou par tout successeur ou par un autre organisme ou agent gouvernemental.



3.1.2 Il est de plus convenu entre le Bailleur et le Locataire que le Bailleur devra percevoir un loyer

3.2 LOYER ADDITIONNEL

3.2.1 Pendant chacune des années du bail, le Locataire paiera au Bailleur, à titre de loyer additionnel, sa proportion des frais d'exploitation énumérées ci-après, le cas échéant, telle proportion étant égale au rapport entre la superficie des lieux loués par le Locataire et la superficie locative nette de l'édifice. Le loyer additionnel réellement réclamé ne pourra être majoré de plus de pour chaque année du terme du bail, sauf en ce qui concerne les frais d'énergie et d'électricité et les taxes.

3.2.2 Aux fins des présentes, les expressions suivantes se définissent comme suit:

3.2.2.1 Frais d'exploitation: toutes les dépenses et plus particulièrement mais non limitativement, les dépenses suivantes, toutes

Paraphes	
Bailleur	Locataire
	

i.

ii.

iii.

iv.

v.

vi.

vii.

viii.

ix.

x.

xi.

xii.

3.2.2.2 Les espaces communs comprennent la superficie et l'espace nécessaire pour le mail couvert menant à la station de métro ou à ciel ouvert, les promenades, les trottoirs, les espaces paysagers, les halls, les salles d'aisance, les chambres électriques, les chambres des gicleurs, les chambres de téléphones, ou tout espace pour équipement desservant l'édifice ainsi que les salles de conciergerie et d'administration.

Paraphes	
Bailler	Loi

000004

3.2.2.3 Superficie locative nette désigne : la superficie locative totale de l'édifice.

3.2.3

3.2.4 A la fin de l'année d'exploitation de l'édifice, le Bailleur remettra au Locataire un relevé du montant brut total réel desdits frais d'exploitation de l'édifice pour l'année écoulée ainsi que le montant exact de la proportion payable par le Locataire. Si le montant déterminé par le Bailleur, à la fin de la première année est supérieur ou inférieur au total des montants déjà payés par le Locataire au Bailleur, alors les ajustements appropriés seront faits dans les six (6) mois suivant la remise du relevé de compte ci-haut mentionné. Pour chacune des autres années de la durée du bail, le montant de la proportion des frais d'exploitation payable d'avance par le Locataire au Bailleur sera égal au montant exact de ladite proportion d'après le budget d'opération soumis par le Bailleur pour l'année précédente, sous réserve de l'article 3.2.1.

3.2.5 Pour l'année suivante à titre de loyer additionnel, le Locataire paiera alors au Bailleur en douze (12) versements égaux et consécutifs en plus du loyer minimum garanti et en même temps que ce dernier, une somme qui équivaldra à un douzième (1/12) dudit montant exact déterminé par le budget d'opération de l'année précédente. A la fin de l'année, le Bailleur remettra un nouveau relevé de compte au Locataire et, tel que pour l'année précédente, et s'il y a lieu, les ajustements seront faits dans les six (6) mois qui suivront, le même processus se répétant d'année en année pendant toute la durée du bail.

3.3 Le Locataire consent à ce que tous les paiements faits au Bailleur soient imputés par le Bailleur au paiement des dettes du Locataire envers le Bailleur, par ordre d'ancienneté de celles-ci. Aucune dérogation expresse ou implicite à la présente ne pourra être invoquée contre le Bailleur par le Locataire ou un tiers qui acquitte une dette pour et à l'acquit du Locataire, sans le consentement écrit et discrétionnaire du Bailleur.

4. DÉPENSES DU LOCATAIRE

Paraphes	
Bailleur	Locataire

4.2 Le coût de l'électricité utilisée par le Locataire pour l'éclairage, la climatisation, le chauffage et le fonctionnement de tout autre appareil sera directement payable par le Locataire à Hydro-Québec selon les charges de la consommation électrique du Locataire relevées à partir de son propre compteur électrique ou sous-compteur.

4.2.1 Toutefois, si l'appareil de climatisation et de chauffage qui sert à chauffer et à climatiser le local du Locataire ne sert pas exclusivement les besoins du Locataire mais sert en plus les besoins d'autres Locataires, alors le Locataire devra payer en plus le coût de l'électricité requise pour le fonctionnement dudit appareil de chauffage et climatisation au prorata de la superficie de son local comparativement à la superficie totale climatisée et chauffée par ledit appareil.

4.2.2 En l'absence de compteurs individuels ou d'appareils servant à mesurer la consommation d'un ou de tous ces services utilisés dans les lieux loués par le Locataire, le Bailleur répartira raisonnablement le coût de ces services entre les Locataires de l'édifice qui les utilisent, d'après l'un ou l'autre des critères suivants, à savoir :

- i. les normes édictées par Hydro-Québec pour le genre de commerce ou de profession exercée par le Locataire et la consommation électrique normalement requise et/ou
- ii. la superficie des lieux loués par rapport à la superficie locative totale desservie par le même compteur que les lieux loués.

4.2.3 Le Bailleur fera un estimé raisonnable du taux relatif de consommation de chacun de ses Locataires, qui servira à déterminer leur quote-part. La répartition faite par le Bailleur sera communiquée au Locataire qui devra payer sa quote-part sur demande. Le Locataire se réserve le droit de réviser et de contester la répartition faite par le Bailleur.

4.3 La cessation, l'indisponibilité ou la suspension à quelque moment que ce soit de l'un ou l'autre de ces services fournis ou non par le Bailleur, n'entraînera aucune obligation ou responsabilité de sa part.

5. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

5.1 En tout temps pendant la durée du présent bail, le Locataire devra réparer, entretenir et maintenir les lieux loués (y compris les améliorations, installations commerciales, enseignes lumineuses, lumières (néons), portes, réservoir à eau chaude et plomberie de son local) en bon état, et à l'expiration du bail, rendre les lieux loués en aussi bon état qu'au commencement du bail, à la seule exception de l'usure normale.

5.1.1 Au cas où le Locataire ne s'acquitterait pas de l'obligation d'entretien et de réparation que lui impose le présent bail, le Bailleur aura le droit, après avoir donné un avis écrit au Locataire lui demandant d'exécuter lesdits travaux d'entretien et de réparation dans un délai de dix (10) jours suivant la réception de l'avis, d'exécuter lesdits travaux d'entretien et de réparation, et tous les frais encourus de ce fait par le Bailleur seront immédiatement payables, à titre de loyer, par le Locataire, sur demande du Bailleur.

	Paraphe
Bailleur	Locataire

5.2 Pendant la durée du présent bail, le Locataire ne devra faire aucune transformation aux lieux loués ou à toute partie de l'édifice sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Bailleur, lequel ne peut refuser sans motif valable.

5.2.1 Nonobstant l'article 1891 C.C.Q. le Locataire ne pourra enlever ses changements, réparations, améliorations, installations et additions sans le consentement préalable et écrit du Bailleur, et ce pendant toute la durée du présent bail. Tous ces changements, réparations, améliorations, installations et additions feront partie des lieux loués, deviendront la propriété du Bailleur et devront être remis par le Locataire avec les lieux loués à l'expiration du présent bail, sans que le Bailleur ne doive au Locataire quelque compensation ou indemnité que ce soit. À l'expiration du présent bail, le Locataire devra rendre les lieux loués propres et en bon état en tenant compte cependant de l'usure normale.


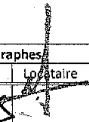
5.2.2 En autant qu'il se soit acquitté de toutes ses obligations en vertu du présent bail, le Locataire aura le droit, à l'expiration de ce bail, d'enlever des lieux loués ses accessoires de commerce et autres effets mobiliers; cependant, le Locataire convient de réparer à ses frais tous dommages causés aux lieux loués découlant de tels enlèvements, sauf les éléments fournis par le Bailleur.

5.3 Le Locataire devra souffrir, sans pouvoir exiger aucune indemnité, toutes grosses réparations et les réparations urgentes ou jugées nécessaires par le Bailleur, et de permettre audit Bailleur ou ses employés d'entrer en tout temps durant les heures d'affaires dans les lieux loués par les présentes, dans le but de voir s'ils sont tenus en bon ordre ou dans le but d'y faire tous travaux ou ouvrages considérés urgents pour mettre ou conserver en bon état les lieux présentement loués ou ceux qui y sont contigus. Sauf dans les cas où le Bailleur sera dans l'impossibilité de donner un préavis au Locataire compte tenu de l'urgence de la situation, le Bailleur devra aviser le Locataire au moins quarante-huit (48) heures avant d'effectuer toute réparation. Dans tous les cas, le Bailleur devra en tout temps fournir ses meilleurs efforts commerciaux pour ne pas priver le Locataire de sa jouissance paisible des lieux loués.

5.4 Le Locataire s'engage à entretenir les lieux loués dans un état propre et sanitaire en tout temps, de placer les déchets et rebuts dans les contenants appropriés et les déposer aux endroits spécifiques déterminés par le Bailleur. Le Locataire verra à ne rien entreposer dans l'entre-plafond. Il verra également à tenir les salles électriques libres d'accès, aucun produit, document ou article ne doit être entreposé dans ces salles à défaut de quoi ce dernier pourra être tenu responsable des dommages qui s'en suivront.

5.4.1 Le Locataire s'engage à ne pas remplacer ou ajouter des circuits, de l'éclairage supplémentaire et prise de courant additionnelle dans son entrée électrique sans le consentement écrit du Bailleur, lequel ne pourra être refusé de façon déraisonnable. Le Locataire s'engage à utiliser seulement des globes économiseurs d'énergie ne dégageant pas de chaleur excessive pour son éclairage d'appoint.

5.5 Le Locataire devra observer les règlements que le Bailleur, agissant raisonnablement, pourra établir pour la sécurité, le soin et la protection de la bâtisse, le confort et l'avantage du Locataire et/ou du public et le maintien du bon ordre dans la bâtisse.

Paraphes	
Bailleur	Locataire
	

5.6 Si pendant la durée du présent bail, il devenait nécessaire pour le Locataire d'augmenter ou de surcharger ses circuits électriques et leur ampérage, les déboursés et le coût occasionné par une telle surcharge seront aux frais du Locataire, et tout tel montant sera immédiatement payable, à titre de loyer, sur demande du Bailleur.

5.7 Pendant toute la durée du présent bail, le Locataire devra exercer son commerce dans les lieux loués de façon active, diligente, efficace et honorable. Le Locataire devra utiliser la totalité des lieux loués pour les fins d'un bureau pour les activités médiatiques telles que la télévision, la radio et l'internet incluant les services d'information, à la seule exception des mineures parties de ces lieux loués qui pourront être raisonnablement nécessaires pour l'entreposage des marchandises.

5.8 Toutes les sommes, y compris les montants des améliorations locatives du Locataire, payables par le Locataire au Bailleur en vertu du présent bail seront exigibles dès qu'elles seront échues et seront considérées comme un supplément de loyer et recouvrables comme telles. Toutes les dettes du Locataire envers le Bailleur qui pourront être en souffrance à une date quelconque porteront intérêts à

5.9 Le Locataire doit payer sans délai tous les frais et coûts engagés par lui-même ou pour son compte à l'égard de travaux, matériaux, main-d'oeuvre ou services qui peuvent donner lieu à l'inscription d'une hypothèque légale ou d'une autre charge à l'encontre de l'édifice ou d'une partie de celui-ci. Advenant l'inscription d'une hypothèque légale ou d'une charge quelconque à l'encontre de l'édifice ou d'une partie de celui-ci, par un créancier du Locataire, le Bailleur pourra, en plus de tous ses autres recours, radier ou voir à faire radier cette hypothèque légale ou cette charge, en payant à ce créancier le montant réclamé et, dans l'un ou l'autre de ces cas, tout montant ainsi payé par le Bailleur, incluant tous les frais et charges de quelque nature qu'ils soient (y compris les honoraires professionnels) encourus, devient immédiatement dû, à titre de loyer, par le Locataire, sur demande du Bailleur.

5.10 Ce bail est et sera, en tout temps, assujéti et subordonné aux hypothèques conventionnelles et/ou autres créances qui pourraient grever l'édifice et qui pourraient avoir été signées ou qui pourraient l'être, de même qu'à tous et chacun de leurs renouvellements, substitutions et prolongations. Le Locataire convient de signer tout document que le Bailleur jugera nécessaire ou désirable pour attester de la subordination du présent bail à telles hypothèques ou autres créances à la condition que tout créancier garantisse par écrit au Locataire son droit au maintien aux lieux loués et à sa jouissance paisible.

5.11 Le Locataire aura la responsabilité de faire exécuter et de défrayer les coûts de toute modification aux systèmes d'éclairage, de distribution électrique, de gicleurs, d'extincteurs et de ventilation et climatisation rendue nécessaire par l'aménagement spécifique de son local et qui pourrait être exigée de temps à autre soit par le Bailleur ou par tout organisme concerné tels les services d'incendie, gouvernements, municipalité(s), etc.

Paraphes	
Bailleur	Locataire

6. USAGE DES LIEUX LOUÉS

6.1 Les lieux loués serviront exclusivement pour les fins d'un bureau pour les activités médiatiques telles que la télévision, la radio et l'internet, incluant les services d'information.

6.2 Toute transformation du genre de commerce dans les lieux loués devra recevoir le consentement écrit du Bailleur, lequel ne pourra être refusé sans motif raisonnable.

7. NÉGLIGENCE DES LOCATAIRES, DES OCCUPANTS ET DES CLIENTS

7.1 Le Bailleur ne sera pas responsable des dommages résultant de la négligence, des omissions ou des agissements de l'un quelconque des autres locataires ou occupants de l'édifice ni de l'un quelconque des clients des locataires de l'édifice, sauf si tels dommages sont causés conjointement par la négligence, les omissions ou les agissements du Bailleur ou de ses représentants.

8. ASSURANCES DU LOCATAIRE

8.1 Le Locataire s'engage à souscrire et maintenir en vigueur pendant toute la durée du bail les assurances suivantes.

8.1.1 Le Locataire fournira, dans les dix (10) jours suivant l'entrée en vigueur de ce bail et à chaque renouvellement de ses assurances, un certificat d'assurance, émis par une compagnie d'assurance ou par un représentant autorisé, démontrant que les garanties suivantes sont en force.

8.1.2 Ces polices ne pourront être annulées sans un préavis écrit d'au moins trente (30) jours adressé par courrier au Bailleur.

8.2 RESPONSABILITÉ CIVILE GÉNÉRALE

8.2.1 Le Locataire souscrira à ses frais une assurance de responsabilité civile générale pour une limite d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000 \$) par événement.

8.2.2 Cette assurance comprendra, de façon non limitative, les garanties suivantes :

- Le Bailleur sera ajouté comme assuré additionnel en rapport aux opérations de l'assuré
- Responsabilité pour blessures corporelles (y compris la mort en résultant)
- Responsabilité pour dommages aux biens d'autrui (incluant la perte d'usage)
- Responsabilité découlant de la propriété, de l'entretien et de l'usage d'un appareil de levage
- Responsabilité contingente des propriétaires et entrepreneurs

	Paraphé
Bailleur	Locataire

- Responsabilité des produits et opérations complétées – formule étendue
- Responsabilité assumée par contrat selon formule globale
- Frais médicaux
- Responsabilité patronale contingente
- Préjudice personnel
- Dommages matériels formule étendue
- Dommages matériels sur base d'événement
- Employés ajoutés comme assurés additionnels
- Responsabilité réciproque
- Automobile des non-proprétaires
- Blessures corporelles et dommages matériels causés intentionnellement par l'assuré résultant uniquement de l'emploi d'une force raisonnable pour protéger des personnes ou des biens.

8.3 RESPONSABILITÉ LOCATIVE – FORMULE ÉTENDUE

8.3.1 Le Locataire souscrit à ses frais une assurance couvrant la responsabilité légale de Locataire pour un montant au moins égal à la pleine valeur de remplacement des lieux loués.

8.4 DOMMAGE AUX BIENS DU LOCATAIRE

8.4.1 Le Locataire souscrit à ses frais une assurance couvrant ses biens ou les biens pour lesquels il peut être tenu responsable, incluant de façon non limitative, les marchandises, les améliorations locatives, l'équipement, le tout pour la pleine valeur de remplacement de ces biens, selon une formule dite « tous risques » ou « étendue ».

8.4.2 Le Locataire et son assureur renoncent à tout recours contre le Bailleur, ses compagnies associées ou affiliées et la police d'assurance contiendra une clause de renonciation de subrogation à cet effet.

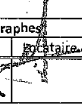
8.5 INTERRUPTION DES AFFAIRES

8.5.1 Le Locataire est auto-assuré pour l'interruption des affaires.

8.6 CONDITIONS GÉNÉRALES AUX ASSURANCES DU LOCATAIRE

8.6.1 Le Locataire s'engage à acquitter à leur échéance les primes de ces assurances. À défaut par lui de fournir les assurances mentionnées ci-dessus aux articles 8.1 à 8.5, ceci entraînera la nullité du bail.

8.6.2 Le Locataire ne devra poser aucun acte, faire aucune chose, ni garder dans ou à proximité des lieux loués aucun effet qui aurait pour conséquence d'augmenter le risque d'incendie ou le taux des primes d'assurance couvrant l'immeuble. Le Locataire devra observer les règles et se conformer aux exigences des assurances du Bailleur ou de toute autre association d'assureurs ayant autorité en la matière et ce, pour toutes les assurances se rapportant à l'immeuble. En aucun cas, le Locataire ne pourra apporter ou garder dans les lieux loués des matières inflammables, sauf pour les fins normales de son occupation des lieux loués et pour les sortes et quantités permises par les polices d'assurances du Bailleur, ni aucune matière explosive de quelque nature

Paraphes	
Bailleur	Locataire
	

que ce soit. Advenant l'augmentation des taux de prime d'assurance du Bailleur pour l'une ou l'autre des polices couvrant ou se rapportant à l'immeuble, par suite de toute violation des dispositions du bail par le Locataire, le Bailleur, en plus de tous ces autres recours, pourra payer le montant de toute augmentation de prime et le Locataire devra rembourser ledit montant sans délai sur réception de la facture

9. DROIT D'ENTRER

9.1 Le Bailleur pourra, en cas d'urgence, et sans aucune responsabilité envers le Locataire, entrer dans les lieux loués afin de les examiner afin d'y effectuer des modifications ou des réparations, ou pour toute autre affaire qu'il pourra juger nécessaire au bon fonctionnement ou à l'entretien de l'édifice ou de son équipement. Sauf dans les cas où le Bailleur sera dans l'impossibilité de donner un préavis au Locataire compte tenu de l'urgence de la situation, le Bailleur devra aviser le Locataire au moins quarante-huit (48) heures avant d'effectuer toute réparation. Dans tous les cas, le Bailleur devra en tout temps fournir ses meilleurs efforts commerciaux pour ne pas priver le Locataire de sa jouissance paisible des lieux loués.

9.2 Durant les douze (12) derniers mois de ce bail, le Locataire permettra à toute personne désirant louer les lieux loués de les visiter en tout temps durant le jour et au Bailleur d'y afficher un avis raisonnable indiquant que lesdits lieux loués sont « à louer ». Il permettra également à toute personne désirant faire l'acquisition de l'édifice ou d'une partie de celui-ci de visiter les lieux loués en tout temps de l'année. Le Bailleur devra aviser le Locataire au moins quarante-huit (48) heures avant toute visite.

9.3 Le Locataire ne devra modifier aucune serrure aux portes des lieux loués sans avoir préalablement obtenu le consentement du Bailleur.

10. STATIONNEMENT

10.1

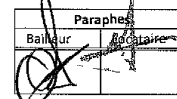
10.2

11. HEURES D'OUVERTURE ET DE FERMETURE ET ACCÈS

11.1 Le Bailleur se réserve le droit de fixer les heures d'ouverture et de fermeture de l'édifice et des trottoirs et le Locataire sera tenu de s'y conformer pourvu qu'elles ne soient pas en contradiction avec les lois et règlements fédéraux, provinciaux, municipaux ou autres.

11.2 Les heures d'ouverture et de fermeture du commerce seront à déterminer selon les activités de l'édifice. Les heures d'opérations du Locataire seront 24/24, 7 jours sur 7 jours, 365 jours

	Paraphes
Bailleur	Locataire



par année. Le Locataire se réserve le droit de modifier ses heures d'opérations de temps à autre à son entière discrétion. Le Bailleur s'engage à donner accès aux lieux loués au Locataire en tout temps.

11.3 Le Locataire, ses employés et ses clients, auront accès et pourront utiliser de façon non-exclusive et en commun avec les autres Locataires, occupants et/ou clients du rez-de-chaussée de l'immeuble, les espaces communs de l'immeuble, incluant notamment les salles de toilette.

11.4 Le Bailleur assurera l'accès, après un avis de 24 heures au besoin, à tous les autres étages et lieux loués de l'immeuble ainsi qu'au toit, qu'ils soient loués ou non, lorsque le Locataire aura besoin d'y accéder pour mener à bien les travaux et d'y faire passer des câblages, gaines et conduits, pièces d'équipements ou tout autre élément ou opération requis pour desservir les lieux loués et les opérations du Locataire. La présente disposition continuera de s'appliquer pendant toute la durée du bail et ses renouvellements, le tout sans obligation ou responsabilité aucune de la part du Locataire, sauf en cas de faute lourde ou de négligence grossière du Locataire.

11.5 Pour ce qui est de l'accès au toit, le Locataire aura la responsabilité de voir à respecter toutes les normes de sécurité requises à cet égard et, entre autres, de voir à s'attacher avec des harnais de sécurité attachés à des câbles de sécurité fixés sur le toit. Par le fait même, le Bailleur se dégage de toute responsabilité pour tout accident qui pourrait y survenir.

12. CAS DE FORCE MAJEURE

12.1 Nonobstant toute stipulation du présent bail si pour des raisons valables et hors de son contrôle (grève, problèmes ouvriers, impossibilité d'obtenir les matériaux ou les services, pannes de courant, restrictions légales, insurrection, "Act of God", etc.) le Bailleur est retardé dans l'exécution des termes et conditions du bail, il n'en sera alors pas tenu responsable et le délai causé par les empêchements indiqués ci-dessus lui sera accordé, sans recours ni indemnités.

13. ENSEIGNES

13.1 Le Locataire devra fournir et pourvoir à l'intérieur de l'édifice, dès l'occupation des lieux loués, l'installation de ses propres enseignes ou autres fabriquées selon les standards du Bailleur et dont le genre, la grandeur, la teneur, la couleur, l'endroit, devront recevoir l'approbation écrite du Bailleur agissant raisonnablement, préalablement à leur installation, tel que stipulé sur les plans et devront également être approuvées par la Ville de Laval.

13.2 Le Locataire s'engage à obtenir le consentement préalable écrit du Bailleur pour installer, à l'intérieur des lieux loués, toute enseigne, affiche ou matériaux publicitaires, seulement si ceux-ci sont visibles de l'extérieur, utilisés dans l'exploitation de son commerce avec l'obligation de les enlever à la fin du présent bail. Les frais d'installation et d'enlèvement de telles enseignes, affiches et matériaux publicitaires seront à la charge du Locataire.

Paraphes	
Bailleur	Locataire

14. CHANGEMENTS STRUCTURAUX

14.1 Le Locataire s'engage à ne faire aucun changement structural de l'édifice sans le consentement exprès et écrit du Bailleur.

15. DÉFAUT ET RÉSILIATION

15.1 Nonobstant le terme du bail, le présent bail pourra être résilié par le Bailleur de plein droit, sans avis ni mise en demeure, advenant la survenance de l'un ou l'autre des événements suivants;

15.1.1 Si le Locataire fait une cession de ses biens ou une proposition concordataire ou si une pétition de faillite est présentée contre lui, le tout en vertu de la *Loi sur la faillite*, à l'exception si la pétition de faillite est contestée de bonne foi;

15.1.2 Si le Locataire devient autrement insolvable ou s'il utilise les mécanismes prévus à la *Loi sur les arrangements avec les créanciers*;

15.1.3 Si le Locataire procède à une quelconque liquidation de ses biens, sauf dans le cadre d'une réorganisation corporative;

15.1.4 Si un séquestre, un administrateur ou un fiduciaire est nommé pour administrer les biens du Locataire;

15.1.5 Si la totalité des biens se trouvant dans les lieux loués sont saisis en exécution d'un jugement rendu contre le Locataire, sauf si cette saisie est de bonne foi contestée;

15.1.6 Si le Locataire cesse d'occuper les lieux loués et/ou d'opérer son commerce dans les lieux loués pendant une période continue de plus de cinq (5) jours ouvrables.

15.2 Nonobstant le terme du bail, si le Locataire est en défaut aux termes de l'un et/ou l'autre des événements ci-après prévus au présent article et s'il n'a pas complètement remédié à tel(s) défaut(s) dans un délai de dix (10) jours suivant la réception d'un avis écrit du Bailleur dénonçant tel(s) défaut(s), le Bailleur pourra résilier le présent bail à compter de l'expiration dudit délai, sans autre avis ni mise en demeure, sauf si le Locataire commence à remédier à son défaut dans le délai de dix (10) jours et continue la rectification du défaut de façon diligente au-delà du délai de dix (10) jours;

15.2.1 Si le Locataire fait défaut de payer à leur échéance tout loyer ou toute autre somme payable en vertu d'une quelconque disposition du présent bail;

15.2.2 Si le Locataire est en défaut de payer à tout organisme toutes taxes municipales, provinciales et/ou fédérales applicables, notamment mais sans s'y limiter la Taxe sur les Produits et Services (T.P.S.), la taxe de vente provinciale du Québec (T.V.Q.) et sa quote-part de la surtaxe des immeubles non résidentiels, sauf si l'exigibilité de cette taxe est de bonne foi contestée;

15.2.3 Si le Locataire fait défaut de garnir les lieux loués de meubles, d'effets mobiliers et de marchandises nécessaires aux opérations normales de son commerce;

Paraphes	
Bailleur	Locataire
	

15.2.4 Si le Locataire ne se conforme pas à l'une quelconque des obligations matérielles lui incombant en vertu du présent bail.

15.3 En cas de résiliation du présent bail, le Bailleur aura le droit de reprendre possession des lieux loués, d'évincer le Locataire, d'en expulser toute personne, d'enlever tous les biens par tous les moyens, sans être passible d'aucuns dommages et intérêts et sans préjudice à son recours pour les loyers échus ou à échoir ainsi que pour tout dommage lui résultant de la résiliation du présent bail.

15.4 En cas de résiliation du présent bail, le loyer du mois en cours et celui des six (6) mois suivant immédiatement la date de la résiliation ou de toute période plus longue que la loi ou qu'un jugement pourra accorder, deviendront immédiatement échus et payables, et les loyers payés par anticipation demeureront la propriété du Bailleur, à titre de dommages liquidés, sans affecter les autres droits et recours du Bailleur.

15.5 Le fait que le Bailleur n'ait pas insisté sur, ou n'ait pas exigé la pleine exécution de l'un quelconque des engagements du Locataire contenus au présent bail, ou n'ait pas toujours exercé l'un quelconque de ses droits y conférés, ne doit pas être considéré comme une renonciation pour l'avenir à tels droits ou à telle exécution de tels engagements. Sauf disposition contraire, aucune renonciation par le Bailleur à l'un quelconque de ses droits n'est effective à moins qu'elle ne soit établie par écrit et telle renonciation n'est imputable qu'aux droits et circonstances expressément visés par ladite renonciation.

16. RÈGLEMENTS

16.1 Le Locataire doit, à ses frais et le plus rapidement possible, mettre à exécution et observer avec diligence toutes les lois, règlements, ordres, décrets et jugements émanant de toute autorité compétente ayant juridiction sur les lieux loués ou sur le commerce opéré par le Locataire.

16.2 Le Locataire s'engage à garantir le Bailleur, et le tenir à couvert, contre toute pénalité, préjudice, dommage ou obligation financière imposée ou causée à la suite de quelque infraction à une loi ou un règlement quelconque par ledit Locataire ou par des clients dudit Locataire ou par des personnes ayant des rapports avec ledit Locataire, sauf en cas de négligence du Bailleur ou de ses représentants.

16.3 Le Locataire se conformera aussi aux règlements que le Bailleur, agissant raisonnablement, pourra édicter de temps à autre dans l'intérêt général des Locataires de l'édifice et, entre autres, il devra garnir les lieux loués d'un extincteur portatif de type ABC d'une capacité minimale de dix (10) livres.

17. SOUS-LOCATION

17.1 Nonobstant l'article 1873 C.C.Q. le Locataire ne pourra, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur, lequel ne peut être refusé sans motifs raisonnables en considération d'éléments de solvabilité d'expérience, etc., céder le présent bail ni sous-louer les lieux loués ou une partie quelconque des lieux loués ni en permettre l'utilisation par des tiers.

Paraphes	
Bailleur	Locataire

17.2 Si le Locataire est une société, compagnie ou coopérative et si, à la suite d'une vente ou autre disposition de parts sociales, actions, droits ou autres valeurs mobilières, le contrôle de la société, compagnie ou coopérative change de main, telle modification sera réputée constituer une sous-location ou une cession de bail aux termes du présent article.

17.3 Advenant toute sous-location ou cession du présent bail acceptée par le Bailleur, si le loyer payé par le sous-locataire ou le cessionnaire est supérieur au loyer du Locataire, l'augmentation sera en faveur du Bailleur. De plus, dans tous les cas, le Locataire demeurera conjointement et solidairement responsable avec le sous-locataire de tous engagements et obligations prévus aux présentes et ce, jusqu'à concurrence de un (1) an de loyer. Nonobstant ce qui précède, le Locataire sera libéré de tous engagements et obligations prévus aux présentes en cas de cession approuvée par le Bailleur conformément à la présente.

17.4 Le sous-locataire ou cessionnaire s'engagera à respecter toutes et chacune des conditions du bail. Cet engagement devra être donné par écrit au Bailleur comme condition essentielle à l'obtention de son consentement à la sous-location ou cession du bail.

17.4.1 Les clauses du bail s'appliqueront *mutatis mutandis* à tel sous-locataire ou cessionnaire du bail.


17.4.2 Le sous-locataire ou cessionnaire ne pourra à son tour, sous aucune considération, sous-louer ou céder en tout ou en partie ledit bail.

18. INCENDIE OU DESTRUCTION DES LIEUX

18.1 Si pendant le présent bail, les lieux loués étaient partiellement endommagés par suite d'un incendie, de toute autre cause ou d'une force majeure le Bailleur verra à effectuer les réparations nécessaires et le loyer sera alors réduit et réparti selon la partie utilisable des lieux loués jusqu'à ce que les réparations soient complétées. Le Locataire ne pourra prétendre ou faire valoir contre le Bailleur une indemnité pour perte de commerce ou autre.

18.2 Si pendant le présent bail, par suite d'un incendie, de toute autre cause ou d'un cas fortuit, les lieux loués étaient totalement détruits ou rendus totalement ou substantiellement inhabitables ou l'édifice était considérablement endommagé, quel que soit l'état ou la condition des lieux loués :

- a) si le Bailleur décide de ne pas réparer ou reconstruire les lieux loués ou l'édifice, selon le cas, il pourra, dans les quatre-vingt-dix (90) jours après l'incendie ou tout autre sinistre et sans responsabilité envers le Locataire, aviser par écrit le Locataire de cette décision et le bail se terminera alors sans autre délai et le Locataire devra évacuer les lieux loués et les rendre au Bailleur. La responsabilité du Locataire pour le loyer prendra fin le jour suivant le sinistre; ou
- b) si le Bailleur décide de réparer ou de reconstruire les lieux loués ou l'édifice, selon le cas, la responsabilité du Locataire pour le loyer sera suspendue à compter du jour suivant le sinistre jusqu'au jour où le Locataire pourra occuper à nouveau les lieux

Paraphes	
Bailleur	Locataire
	

loués et pourra opérer son commerce; ou

- c) si, pendant la durée du présent bail, l'édifice ou les lieux viennent à être endommagés ou détériorés, partiellement ou non, par un incendie ou autre cause imputable à la faute ou à la négligence du Locataire ou de ses dirigeants, mandataires, employés, préposés, tous les frais et dommages-intérêts incomberont au Locataire. Le Bailleur pourra alors réparer les dégâts aux frais du Locataire, le tout sans préjudice de ses autres droits et recours ni des droits de subrogation de l'assureur du bail.

19. SUCCESSION

19.1 Le présent bail lie et avantage le Bailleur, le Locataire et le garant, le cas échéant, et chacun de leurs héritiers, exécuteurs testamentaires, administrateurs, successeurs et ayants droit autorisés respectifs.

20. AVIS

20.1 Tout avis écrit devant être servi par le Locataire au Bailleur sera considéré comme valable s'il est posté par poste recommandée, dûment affranchi et adressé au Bailleur à :

ÉDUCATION SAVOIR LAVAL

521, 6^e avenue
Saint-George, (Québec)
G5Y 0H1

20.2 Tout avis écrit devant être servi par le Bailleur au Locataire sera considéré comme valable s'il est posté par poste recommandée, dûment affranchi et adressé au Locataire à :

SOCIÉTÉ RADIO-CANADA SERVICES IMMOBILIERS

1400, boul. René-Lévesque Est
Bureau B-1
Montréal, Québec
H2L 2M2
a/s Marcel Gauthier
Directeur Général Adjoint
Gestion immobilière et transactions
Services Immobiliers

Ou à toute autre adresse au Canada que les parties peuvent désigner par écrit.

20.3 Tous avis seront considérés comme ayant été reçus lors de la date de leur livraison, ou s'il sont postés, trois (3) jours après qu'ils auront été mis à la poste.

21. ÉLECTION DE DOMICILE

21.1 Les parties, pour toutes affaires relatives à l'exécution des obligations prévues aux présentes, conviennent expressément élire domicile dans le district judiciaire de Laval.

Paraphes	
Bailleur	Locataire
	

22. PUBLICATION

22.1 Le Locataire ne doit pas faire publier ou inscrire le bail, mais aura le droit de le faire par bordereau ou avis et approuvé par le Bailleur, conformément à l'article 2999.1 du *Code civil du Québec*.

23. SOLIDARITE

23.1 Si plus d'une personne ou plus d'une corporation s'engagent par les présentes, ils seront solidairement responsables de l'exécution des termes et conditions du bail et nonobstant l'article 1519 C.C.Q. sans avoir droit aux bénéfices de division et de discussion.

23.1.1 Le mot « Locataire » comprendra alors toutes les personnes ou les entités qui seront intervenues, sous réserve d'une cession autorisée par le Bailleur, et si par la suite un avis devrait être servi, soit au Locataire ou au Bailleur, il sera jugé comme valable, s'il est remis ou envoyé à l'une ou l'autre des parties qui auront signé le bail, et ce, même si le Bailleur ou le Locataire sont un individu, une compagnie, une société, une association ou un groupe. Par le respect des termes et conditions de ce bail, le féminin et le pluriel peuvent aussi bien s'appliquer que le masculin et le singulier.

24. JOUISSANCE PAISIBLE

24.1 Le Bailleur s'engage à procurer au Locataire la jouissance paisible des lieux loués et à exécuter et observer toutes ses obligations en vertu du bail.

25. CONFIDENTIALITÉ

25.1 Sous réserve de la *Loi sur l'accès à l'information (Canada, L.R. 1985, ch. A-1)*, les parties s'engagent à faire en sorte que les informations non disponibles au public qui sont la propriété de l'autre partie et leur ont été divulguées, de quelque manière que ce soit, dans le cadre des négociations ayant mené à la conclusion du présent bail et/ou étant contenues dans le présent bail, demeurent confidentielles et ne soient pas divulguées à des tiers, exception faite de ses représentants légaux, agents, mandataires ou autres tiers lorsque telle divulgation est requise à des fins d'interprétation du présent bail, d'assurer la mise en œuvre du présent bail ou d'en déterminer la valeur et la teneur, à moins que la divulgation à un tiers ne soit requise de par la loi, la partie à qui l'information a été divulguée s'engage à ce que telle divulgation soit effectuée sous réserve de la présente clause et dans tous les cas, la partie ayant divulgué l'information demeure responsable de tout défaut de la tierce partie de se conformer aux dispositions de la présente clause. La présente clause demeurera en vigueur pour une période de cinq (5) ans suivant la terminaison du présent bail.

26. ACCÈS À L'INFORMATION

26.2 Le Locataire est soumis à la *Loi sur l'accès à l'information (Canada, L.R. 1985, ch. A-1)*. Conséquemment, les documents détenus par le Locataire pourraient faire l'objet d'une demande d'accès et être communiqués si aucune exception ou exemption prévue à cette loi n'est applicable.

Paraphes	
Bailleur	Locataire

27. TRAVAUX

27.3

27.2.

28. ANNEXES

28.4 Le Locataire et le Bailleur conviennent que les Annexes jointes aux présentes feront partie intégrante du bail comme si elles y étaient récitées au long. Lesdites Annexes sont les suivantes :

ANNEXE « A »: Plan du local
ANNEXE « B »:
ANNEXE « C »: Travaux du Bailleur
ANNEXE « D »: À venir
ANNEXE « E »:

Paraphes	
Bailleur	Locataire



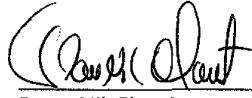
SIGNATURES

SIGNÉ EN TROIS EXEMPLAIRES

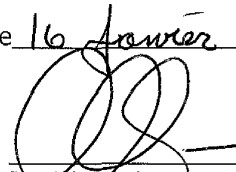
LE BAILLEUR
ÉDUCATION SAVOIR LAVAL

À St-Georges

le 16 Janvier 2012



Jean-Nil Cloutier
Témoin

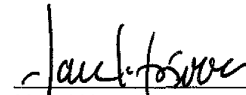


Daniel Arguin
Secrétaire

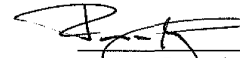
LE LOCATAIRE
**RADIO-CANADA SERVICES
IMMOBILIERS**

À Montréal

le 16 décembre 2011

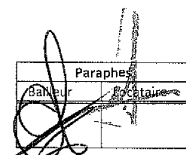


Marc Y Lapierre
Directeur Général,
Services Immobiliers

 22 déc. 2011


Francine Beauchamp
Chef nationale, comptabilité
locale, Finance et administration

Paraphes	
Bailleur	Secrétaire



ANNEXE < A >

PLAN DU LOCAL


 services immobiliers real estate services		BUREAU BUREAU CSC			Date de Date de mise en	
		Drawn Dessiné	Approved Approuvé	Authorized Autorisé	Scale Echelle	W.C. C.B.
CODE LOCATION	LEVEL/ZONE			M.A.	BUREAU CAD FILE	Sheet No No Feuille

Paraphés	
Bailleur	Locataire

(Handwritten signatures and initials are present over the table)

ANNEXE « B »

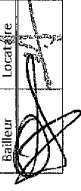
15 novembre 2011

Peraphtes	Locataire
	

ANNEXE « B »

15 novembre 2011

Paraphes	
Bailleur	Locataire



ANNEXE « B »

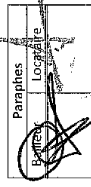
15 novembre 2014

Paraphes	
Requies	
Locataires	



ANNEXE « B »

15 novembre 2011



ANNEXE « B »

15 novembre 2011

Préfiches
Locataires

000025

ANNEXE « B »

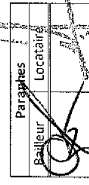
15 novembre 2011

Paraphes	
Baillieur	<input checked="" type="checkbox"/>
Locataire	<input checked="" type="checkbox"/>

ANNEXE « B »

15 novembre 2011

Paraphes	
Bailleur	
Locataire	



ANNEXE « B »

15 novembre 2011

Paraphes	
Bailleur	
Locataire	

ANNEXE « C »

ANNEXE « C »

Paraphes	
Bailleur	Locataire
	

ANNEXE « C »

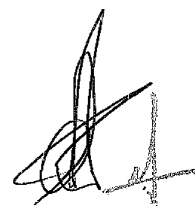
ANNEXE « C »

]

Paraphes	
Bailleur	Locataire

ANNEXE « D »

[A VENIR]

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a final horizontal stroke.

ANNEXE « E »

s.18(b)
s.20(1)(b)

A handwritten signature or set of initials, possibly 'S.A.', written in black ink.

A handwritten signature or set of initials, possibly 'G.A.', written in dark ink. The signature is stylized with a large loop and a horizontal stroke.

AVENANT AU BAIL INTERVENU LE 18 MAI 2012

ENTRE: **ÉDUCATION SAVOIR LAVAL**, personne morale légalement constituée en vertu de la Loi sur les compagnies, Partie III, ayant son siège social au 521, 6^e avenue, Saint-Georges, Québec, G5Y 0H1, et ayant une place d'affaires au 1700, rue Jacques Tétreault, Laval, Québec, H7N 0B6, agissant par Daniel Arguin, son secrétaire, dûment autorisé par une résolution adoptée par son conseil d'administration le 15 juillet 2009 dont copie certifiée conforme demeure annexée aux présentes, après avoir été reconnu véritable et signé pour identification en présence du notaire;

ci-après appelée "le bailleur";

ET: **SOCIÉTÉ RADIO-CANADA**, société constituée en vertu de la *Loi sur la radiodiffusion*, L.C. 38-39 Eliz. II ch. 11, ayant son siège social au 181, rue Queen, dans la ville d'Ottawa, province d'Ontario et une place d'affaires au 1400, boulevard René-Lévesque Est, à Montréal, province de Québec, H2L 2M2, ici représentée par M. Marc Y. Lapierre, Directeur Général, Services Immobiliers et Mme Francine Beauchamp, Chef nationale, comptabilité locale, Finance et administration;

ci-après appelée « le locataire »;

CONSIDÉRANT QUE le locataire et le bailleur ont signé un bail le 16 janvier 2012 pour la location d'un espace au 1700, rue Jacques Tétreault, Laval, Québec, H7N 0B6.



CONSIDÉRANT QUE la superficie du local doit être mesurée selon la norme Boma, tel qu'il est stipulé à l'article 1 du bail.

CONSIDÉRANT QUE la date de début du bail a été changée.

CONSIDÉRANT QUE

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

1. Le préambule qui précède fait partie intégrante des présentes et les parties en reconnaissent l'exactitude.
2. L'article 1 est modifié de la façon suivante : la superficie locative du local est de 1308 pieds carrés.
3. L'article 2, terme du bail est modifié de la façon suivante : le terme du bail commencera à courir le _____ et se terminera le _____

INITIALES	
Locataire	Bailleur
	

5. Nonobstant les articles 1, 2, 3 et 4 ci-avant, le bail signé le 16 janvier 2012 demeure en vigueur.

SIGNATURES

SIGNÉ EN TROIS EXEMPLAIRES

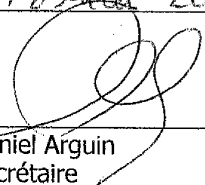
LE BAILLEUR
ÉDUCATION SAVOIR LAVAL

À St. Georges

le 18 Mai 2012



Jean-Nil Cloutier
Témoïn

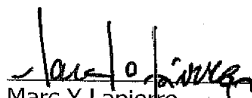


Daniel Arguin
Secrétaire

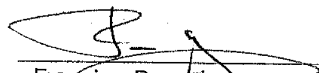
LE LOCATAIRE
**RADIO-CANADA SERVICES
IMMOBILIERS**

À Montreal

le 14 Juin 2012



Marc Y Lapierre
Directeur Général,
Services Immobiliers



Francine Beauchamp
Chef nationale, comptabilité
locale, Finance et administration

ANNEXE « E »

INITIALES	
Locataire	Baillieur
A	Q

ANNEXE « E »

INITIALEA	
Locatar	Bailleur
	

CONVENTION DE BAIL

Entre

9224-2239 QUÉBEC INC.

CI-APRÈS REPRÉSENTÉE PAR SON MANDATAIRE DEVIMCO INC.

(le « Bailleur »)

Et

SOCIÉTÉ RADIO-CANADA

FAISANT AFFAIRES SOUS LA RAISON SOCIALE

« RADIO-CANADA »

**BAIL COMMERCIAL
QUARTIER DIX30^{MC}
DATE: 2 NOVEMBRE 2012**

TABLE DES MATIÈRES

<i>TITRES</i>	<i>PAGES</i>
ARTICLE 1 DÉFINITIONS ET INTENTION	4
ARTICLE 2 LOCATION ET LIVRAISON DES LIEUX LOUÉS	12
ARTICLE 3 DURÉE DU BAIL	14
ARTICLE 4 LOYER.....	14
ARTICLE 5 USAGE DES LIEUX LOUÉS.....	19
ARTICLE 6 RESPONSABILITÉS DU LOCATAIRE	22
ARTICLE 7 RÉPARATIONS ET MODIFICATIONS DANS LES LIEUX LOUÉS	24
ARTICLE 8 ASSURANCES	25
ARTICLE 9 ACCÈS DES LIEUX LOUÉS ET CONTRÔLE DE L'IMMEUBLE S4 ET DU CENTRE	27
ARTICLE 10 DOMMAGES ET DESTRUCTION.....	28
ARTICLE 11 EXPROPRIATION.....	30
ARTICLE 12 DOMMAGES.....	30
ARTICLE 13 ENSEIGNES ET AFFICHAGE	31
ARTICLE 14 RESPECT DES LOIS ET INDEMNISATION	32
ARTICLE 15 CESSION ET SOUS-LOCATION.....	33
ARTICLE 16 ASSUJETTISSEMENT ET SUBORDINATION	35
ARTICLE 17 DÉFAUTS ET RECOURS	36
ARTICLE 18 AVIS ET DEMANDES.....	37
ARTICLE 19 EXPIRATION DU BAIL	38
ARTICLE 20 RETARD INÉVITABLE	38
ARTICLE 21 EXÉCUTION D'OBLIGATIONS PAR DES TIERS	38
ARTICLE 22 HYPOTHÈQUE DU BAILLEUR	39
ARTICLE 23 DISPOSITIONS DIVERSES.....	39
<i>ANNEXES</i>	
ANNEXE « A »	<i>INTENTIONNELLEMENT OMIS</i>
ANNEXE « B »	
ANNEXE « B-1 »	
ANNEXE « C »	
ANNEXE « D »	
ANNEXE « D-1 »	
ANNEXE « E »	<i>DÉSIGNATION CADASTRALE DE L'IMMEUBLE S4</i>
ANNEXE « F »	<i>RÈGLEMENTS</i>
ANNEXE « G »	
ANNEXE « H »	<i>INTENTIONNELLEMENT OMIS</i>
ANNEXE « I »	
ANNEXE « I-1 »	

/3...

F) SUPERFICIE LOCATIVE DES LIEUX LOUÉS: APPROXIMATIVEMENT MILLE CENT VINGT-SIX (1 126)
PI. CA.

G) LOYER MINIMUM :

DE A AU PI. CA. ANNUEL

H) FONDS DE PROMOTION:

(PAR ANNÉE)

I) LOYER ADDITIONNEL



LE PI. CA. POUR LE PREMIER (1^{RE}) EXERCICE
FINANCIER, CI CONTRE DÉTAILLÉ :

FRAIS D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE S4 ESTIMÉ À LE PI. CA.

TAXES ESTIMÉ À LE PI. CA.

J) HYPOTHÈQUE MOBILIÈRE: INTENTIONNELLEMENT OMIS

L) DATE DE POSSESSION :

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

CONVENTION DE BAIL

ENTRE: 9224-2239 QUÉBEC INC., ci-après représentée par son mandataire DEVIMCO INC., compagnie légalement constituée en vertu de la Partie 1A de la *Loi sur les compagnies* et dûment continuée sous la *Loi sur les sociétés par action*, représentée et agissant aux présentes par JEAN-FRANÇOIS BRETON, dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare

(ci-après dénommés le « **Bailleur** »)

ET: SOCIÉTÉ RADIO-CANADA, société constituée en vertu de la *Loi sur la radiodiffusion*, S.C. 38-39 Eliz. II, chapitre 11, représentée et agissant aux présentes par Francine Beauchamp, Chef nationale, Comptabilité locale, Finance et Administration et par Marc Y. Lapierre, Directeur général, Services immobiliers, dûment autorisés aux fins des présentes tel qu'ils le déclarent;



(ci-après dénommée le « **Locataire** »)

LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT MUTUELLEMENT DE CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 DÉFINITIONS ET INTENTION

Les expressions et mots suivants ont, à moins d'incompatibilité avec le contexte dans lequel ils sont utilisés, les significations suivantes :

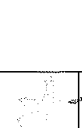

- 1.1 « **Aires Communes** » – signifie toutes les aires, installations, aménagements, services publics, améliorations et équipements du Centre, intérieurs ou extérieurs, destinés à être utilisés en commun par le Locataire et les autres locataires du Centre, leurs agents, employés, invités et clients dont notamment les Aires de Stationnement, le Bassin de Rétention à l'usage du Centre, les trottoirs et aménagements paysagers, les enseignes sur pylônes, les systèmes électriques et mécaniques et leurs équipements (incluant le système d'approvisionnement en eaux chaude ou froide (eau mitigée), le cas échéant, desservant certaines composantes du Centre), les halls d'entrée, les corridors, les escaliers roulants, les ascenseurs (incluant les ascenseurs donnant accès au Stationnement Souterrain (tel que défini ci-après) desservant le Centre), les corridors intérieurs, les cages d'escaliers, les ascenseurs, les salles de sécurité, les toilettes publiques et les aménagements intérieurs desservant plus qu'un locataire et qui ne sont pas situées à l'intérieur de locaux loués exclusivement à un locataire en particulier, les escaliers et les entrées communes, la plomberie, le drainage pour les Aires Communes et toute structure abritant les enseignes générales et les kiosques d'information, les téléphones publics, les bureaux administratifs pour le Centre, les ateliers d'entretien et les aires de disposition des déchets (tels qu'altérés, reconstruits ou agrandis de temps à autre et à laquelle énumération peuvent être ajoutés ou retirés de tels éléments, sous réserve des dispositions du Bail), mais excluant les bâtiments à l'usage exclusif d'un autre locataire.
- 1.2 « **Aires Communes de l'Immeuble S4** » - signifie toutes les aires, installations, aménagements, services publics, améliorations et équipements de l'Immeuble S4, intérieurs ou extérieurs, destinés à être utilisés en commun par le Locataire et les autres locataires de l'Immeuble S4, leurs agents, employés, invités et clients.
- 1.3 « **Aires de Stationnement** » – signifie les portions intérieures et extérieures pavées du Développement, incluant, sans limitation, le Stationnement Souterrain, le stationnement au niveau du sol et les stationnements à étages, le cas échéant, qui ne sont pas autrement réservées à l'usage exclusif des portions du Développement affectées à des fins résidentielles, à des fins d'espaces à bureaux ou à des fins d'hôtel, lesquelles sont ou seront destinées au stationnement de véhicules-moteurs, et qui pourront de temps à autre, à la discrétion du Bailleur, être modifiées,

 BAILLEUR	 LOCATAIRE
---	--

/5...

reconstruites, ou agrandies et incluent les entrées, allées de circulation et autres accès s'y trouvant, et toutes autres structures ou aménagements de stationnement construits de temps à autre dans le Centre, telles que démontrées à l'Annexe « B ».

- 1.4 « **Améliorations Locatives** » - signifie l'ensemble des modifications, réparations, travaux, remplacements, changements ou adjonctions aux Lieux Loués ou qui desservent ceux-ci (mais excluant les Fournitures du Locataire).
- 1.5 « **Année de Bail** » – signifie la période débutant à la Date de Commencement du Loyer et se terminant le jour immédiatement précédant l'expiration de la période de DOUZE (12) MOIS suivant la Date de Commencement du Loyer. Toutefois, les parties conviennent que la première (1^{re}) Année de Bail se terminera le dernier jour du douzième (12^e) mois suivant la Date de Commencement du Loyer. Par la suite, chaque Année de Bail consistera en une période de DOUZE (12) MOIS consécutifs débutant le jour suivant l'expiration de l'Année de Bail précédente.
- 1.6 « **Architecte** » - signifie l'architecte ou l'arpenteur-géomètre indépendant désigné, choisi ou employé par le Bailleur. La décision de l'Architecte, lorsqu'elle est requise en vertu du présent Bail, et tout certificat afférent seront finaux et lieront les parties aux présentes, et ne seront sujets à aucun appel ni aucune contestation à moins d'erreur manifeste.
- 1.7 « **Autorité Fiscale** » – signifie toute autorité gouvernementale ou autre, légalement autorisée à percevoir toutes Taxes.
- 1.8 « **Autres Terrains** » - signifie tous les terrains du Centre et toutes bâtisses érigées sur lesdits terrains destinés à l'implantation d'espaces locatifs pour des fins de vente au détail à l'exception de l'Immeuble S4, le tout tels qu'identifiés en rouge à l'Annexe « B » des présentes. Il est convenu que la superficie et l'emplacement des Autres Terrains pourront être modifiés de temps à autre, à la discrétion du Bailleur.
- 1.9 « **AVIS** » – a la signification donnée à l'Article 18 des présentes.
- 1.10 « **Bail** » – signifie la présente convention de bail et tout amendement, modification ou ajout par écrit aux présentes, et toutes les annexes, appendices, avenants ou tous autres documents, le cas échéant, qui y sont joints.
- 1.11 « **Bailleur** » – signifie le(s) propriétaire(s) de l'Immeuble S4, ainsi que leurs successeurs, ayants droit et cessionnaires et, le cas échéant, les préposés, les dirigeants, les employés et les représentants autorisés du Bailleur ou toute corporation qu'il désignera à titre de cessionnaire du présent Bail sans avoir l'obligation de requérir l'autorisation du Locataire.
- 1.12 « **Bassin de Rétention** » - signifie le bassin de captation des eaux destiné à desservir le Centre, lequel peut être modifié et/ou déplacé en tout temps à la discrétion du Bailleur.
- 1.13 « **Bâtisse** » – signifie l'immeuble (ou les immeubles) construit ou à être construit sur le Terrain et dans lequel les Lieux Loués seront situés. La Bâtisse peut être modifiée, agrandie ou diminuée en tout temps à l'entière discrétion du Bailleur.
- 1.14 « **Centre** » – signifie les Autres Terrains et les Aires Communes, le tout tel que liséré en bleu à l'Annexe « B » des présentes. Il est entendu que l'Immeuble S4 est spécifiquement exclu du Centre. Le Centre est réputé n'être composé que de la portion commerciale (incluant les Aires Communes desservant celle-ci) d'une propriété de plus grande étendue ci-après désignée comme étant le Développement (tel que défini ci-après). De plus, le Centre exclut toute portion du Développement réservée le cas échéant à des fins résidentielles, à des espaces à bureaux ou à des fins d'hôtel. Le Centre peut être modifié, agrandi ou diminué en tout temps à la seule discrétion du Bailleur.
- 1.15 « **Coûts du Bailleur** » - signifie, relativement à tous les services fournis par le Bailleur et/ou à tous les coûts encourus par ce dernier, le montant effectif de ces coûts et services plus des Frais d'Administration.
- 1.16 « **Date de Commencement du Bail** » – signifie la Date de Possession.
- 1.17 « **Date de Commencement du Loyer** » – signifie
- 1.18 « **Date d'Expiration** » - signifie le jour étant _____ après la Date de Commencement du Loyer, sous réserve des dispositions du deuxième paragraphe de la section 3.1.

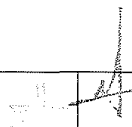
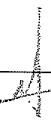
	
BAILLEUR	LOCATAIRE

- 1.19 « **Date d'Ouverture** » – signifie le 15 novembre 2012.
- 1.20 « **Date d'Ouverture Officielle** » - intentionnellement omis.
- 1.21 « **Date de Possession** » – signifie
- 1.22 « **Développement** » - signifie une propriété comprenant l'immeuble S4, le Centre et d'autres propriétés pouvant inclure des portions à des fins résidentielles, à des fins d'espaces à bureaux ou à des fins d'hôtel. Pour les fins du présent Bail, le Développement correspond notamment mais sans limitation à la totalité du projet liséré en bleu à l'Annexe « B ». Le Développement peut être modifié, agrandi ou diminué en tout temps à l'entière discrétion du Bailleur.
- 1.23 « **Durée** » – signifie la période de _____ laquelle période débute à la Date de Commencement du Bail et se termine à la Date d'Expiration.
- 1.24 « **Énergie** » – signifie, pour tout Exercice Financier, l'électricité et toute autre source d'énergie consommée dans, pour et à partir des Lieux Loués pour assurer leur éclairage, chauffage, ventilation et climatisation ainsi que l'électricité requise pour le fonctionnement de l'équipement du Locataire et autres appareils se trouvant dans les Lieux Loués.
- 1.25 « **Exercice Financier** » – signifie une période commençant le premier (1^{er}) jour de janvier d'une année et se terminant le dernier jour de décembre suivant, à l'exception du premier Exercice Financier, lequel débutera à la Date de Commencement du Bail et se terminera le trente et un (31) décembre suivant, et à l'exception également du dernier Exercice Financier lequel se terminera à la Date d'Expiration.
- 1.26 « **Frais d'Administration** » - signifie un frais d'administration annuel de _____ en date du présent Bail, calculé sur le total des coûts sur lesquels il s'applique, sous réserve de toute augmentation déterminée de temps à autre par le Bailleur, agissant raisonnablement.
- 1.27 « **Frais d'Exploitation de l'Immeuble S4** » – signifie

Les Frais d'Exploitation de l'Immeuble S4 incluent de façon non limitative et sans dédoublement:

(a)

(b)

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

17...

(c)

(d)

(e)

(f)

(g)

(h)



(i)

(j)

(k)

(l)

(m)

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

NONOBTANT CE QUI PRÉCÈDE, LES MONTANTS SUIVANTS SERONT EXCLUS DES FRAIS D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE S4 :

(n)

(o)

(p)

(q)

(r)

(s)

(t)

(u)

(v)

1.28 « **Frais d'Exploitation du Centre** » - signifie



1.29 « **Fournitures du Locataire** » - inclut les biens meubles personnels installés à la Date de Commencement du Bail, incluant mais sans s'y limiter les équipements du Locataire qui peuvent être enlevé sans causer de dommage aux Lieux Loués et/ou à la Bâtisse,

par ou pour le Locataire, dans, sur ou qui desservent les Lieux Loués, ayant pour seul but de permettre au Locataire d'exploiter ses activités dans les Lieux Loués conformément à la section 5.1 du présent Bail. Le Locataire pourra enlever les Fournitures du Locataire seulement selon les stipulations du présent Bail. Les Fournitures du Locataire n'incluent pas les Améliorations Locatives.

1.30 « **I.P.C.** » – signifie l'indice d'ensemble des prix à la consommation (non-désaisonnalisé) pour la grande région de Montréal, lequel indice est publié par Statistique Canada ou tout organisme qui lui succède ou s'il n'est pas publié, l'indice qui lui correspond le plus désigné par le Bailleur, avec les ajustements appropriés si la base de comparaison ou de calcul est différente.

1.31 « **Immeuble S4** » signifie collectivement le Terrain, la Bâtisse et tout autre bâtisse érigée de temps à autres sur le Terrain.

1.32 « **Lieux Loués** » – signifie un local construit ou à être construit désigné comme étant le local #S4C, d'une superficie locative approximative de mille cent vingt-six PIEDS CARRÉS (1 126 Pi. CA.) sujet au

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

mesurage à être effectué suivant les normes de mesurage professionnelles pour les espaces commerciaux par l'Architecte, incluant tout l'équipement et toutes les Améliorations Locatives qui y sont installés ou le seront pendant la Durée et tout renouvellement de celle-ci par le Bailleur ou par le Locataire. Les Lieux Loués seront situés dans la Bâtisse construite ou à être construite sur le Terrain et les Lieux Loués sont identifiés en jaune à l'Annexe « B ». Le Locataire reconnaît que le plan ci-joint à titre d'Annexe « B » n'est qu'un plan préliminaire, et que certains changements à la configuration du Centre, de l'Immeuble S4 et/ou à l'emplacement des Lieux Loués pourront y être apporté, pourvu toutefois que l'emplacement des Lieux Loués soit comparable à celui montré à l'Annexe « B ».

1.33 « **Locataire** » – signifie Société Radio-Canada ainsi que ses successeurs et cessionnaires autorisés conformément aux présentes.

1.34 « **Lois** » – signifie :

- (a) les constitutions, traités, lois, codes, ordonnances, décrets, règles et règlements, qu'ils émanent d'autorités municipales, provinciales, fédérales, internationales, étrangères ou autres;
- (b) les jugements, ordonnances, brevets, injonctions, décisions, décrets et sentences émanant d'un tribunal, d'une cour de justice, d'un organisme gouvernemental ou para-gouvernemental;
- (c) les politiques, restrictions volontaires, pratiques ou lignes directrices émanant d'un organisme gouvernemental ou para-gouvernemental; et
- (d) toutes les dispositions des instruments ci-dessus;

ayant pour effet d'obliger les parties ou la Personne qui y est visée. Le terme « Lois » comprend également les Lois Environnementales (tel que définies ci-après).



1.35 « **Lois Environnementales** » – signifient toutes dispositions législatives et réglementaires de nature environnementale, fédérale, provinciale et 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 tels qu'ils peuvent être modifiés, de temps à autre.

1.36 « **Loyer** » – signifie le Loyer Minimum et le Loyer Additionnel payable par le Locataire en conformité avec les termes énoncés au présent Bail.

1.37 « **Loyer Additionnel** » – signifie toutes sommes ou charges payables par le Locataire en vertu du présent Bail, sauf le Loyer Minimum, que les sommes ou les charges en question soient ou non désignées en tant que « Loyer Additionnel » et qu'elles soient payables au Bailleur ou autrement. Sauf stipulation contraire expresse dans le présent Bail, le Loyer Additionnel est dû et payable en même temps que chaque mensualité de Loyer Minimum.

1.38 « **Loyer Minimum** » – signifie le loyer minimum payable au Bailleur aux termes de la section 4.1 des présentes.

1.39 « **Matières Dangereuses** » et « **Contaminants** » – signifie (a) toute substance qui, lorsque relâchée dans l'Immeuble S4 ou le Centre ou toute partie de ceux-ci, ou dans l'environnement naturel, est susceptible de causer, en tout temps, des dommages matériels à l'environnement naturel ou à la totalité ou une portion de l'Immeuble S4 ou du Centre ou une dégradation de ceux-ci, ou un risque important à la santé humaine, et comprend de façon non limitative tout produit inflammable, tout explosif, tout matériel radioactif, de l'amiante, des substances corrosives, des solvants, du mercure et ses composés, des dioxines et des furanes, des chlordanes (DDT), des biphényles polychlorés (BCP), des chlorofluorocarbones (CFC), des hydrochlorofluorocarbones (HCFC), des composés organiques volatils (COV), de l'isolant à la mousse d'urée formaldéhyde, du radon, des produits chimiques cancérigènes ou réputés pour causer une toxicité reproductive, des polluants, des contaminants, des déchets dangereux, des déchets médicaux, des déchets génériques ou résultant de processus spécifiques, des pesticides, des matériaux ou substances dangereux ou potentiellement dangereux, nuisibles ou toxiques, du pétrole et des produits pétroliers, ou (b) toute substance déclarée dangereuse ou toxique en vertu des Lois Environnementales ou tout amendement à celles-ci adopté ou promulgué par toute autorité compétente et étant présentement en vigueur ou entrant en vigueur après la signature du présent Bail.

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/10...

1.40

1.41

1.42

1.43 « **Personne** » – inclut tout individu, société, firme, compagnie, personne morale, association incorporée ou non incorporée, co-location, co-entreprise, syndicat, fiduciaire, succession, fiducie, gouvernement, autorité gouvernementale ou quasi-gouvernementale, régie, commission, autorité, organisation ou autre forme d'entité, peu importe la manière dont celle-ci est désignée ou constituée, ou tout autre groupe ou toute autre combinaison ou amalgame de ceux-ci.

1.44

1.45 « **Règlements** » – signifie les règlements adoptés par le Bailleur conformément à la section 23.1. Les Règlements en vigueur à la Date de Commencement du Bail sont joints à l'Annexe « F » des présentes.

1.46 « **Retard Inévitable** » – signifie tout délai occasionné par force majeure, grève, lock-out ou autre conflit ouvrier, rébellion, sabotage, guerre déclarée ou non déclarée, impossibilité de se procurer des matériaux, règlements ou ordonnances gouvernementaux restrictifs, faillite d'entrepreneurs ou par toute autre situation qui est raisonnablement indépendante de la volonté du Bailleur ou du Locataire, selon le cas, et qui empêche le Bailleur ou le Locataire, selon le cas, d'accomplir une obligation prévue aux présentes. La situation financière du Bailleur ou du Locataire ne constitue pas une cause de Retard Inévitable.



1.47 « **Revenu Brut** » – intentionnellement omis.

1.48 « **Stationnement Souterrain** » - signifie le stationnement souterrain desservant l'immeuble S4 et le Centre, lequel peut être modifié, agrandi et/ou diminué en tout temps à la discrétion du Bailleur.

1.49 « **Superficie Locative des Lieux Loués** » – signifie la superficie locative totale des Lieux Loués exprimée en pieds carrés. En tout temps, la Superficie Locative des Lieux Loués sera calculée de la manière suivante :

- (a) depuis la ligne médiane de tous les murs intérieurs qui séparent les Lieux Loués des lieux loués adjacents destinés à la location; et
- (b) depuis la face extérieure de tous les murs, portes et fenêtres qui séparent les Lieux Loués de tous les corridors de la Bâtisse ou des Aires Communes de l'Immeuble S4.



La Superficie Locative des Lieux Loués comprend tous les espaces intérieurs qu'ils soient occupés ou non par des saillies, escaliers, puits, espaces d'aération, canalisation, colonnes ou autres éléments matériels, de nature structurale ou non. De plus, si une devanture de magasin, une vitrine ou une autre partie des Lieux Loués est en retrait ou en saillie par rapport à la ligne locative indiquée à l'Annexe « B » (que ce retrait ou cette saillie se trouve à l'égalité ou au-dessus du

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

niveau du sol), la superficie de cette partie en retrait ou en saillie sera comprise dans la Superficie Locative des Lieux Loués.

Advenant que la Superficie Locative des Lieux Loués telle que déterminée par l'Architecte du Bailleur diffère de la Superficie Locative des Lieux Loués mentionnée à la section 1.32, la Superficie Locative des Lieux Loués déterminée au certificat d'Architecte sera définitive et liera les parties à la Date de Commencement du Loyer et tous les montants calculés en fonction de la Superficie Locative des Lieux Loués seront ajustés en conséquence.

- 1.50 « **Taux Préférentiel** » – signifie, pour chaque mois du Bail, le taux d'intérêt annuel communément connu comme le taux préférentiel de la Banque Nationale du Canada, pour le premier jour de ce mois, relativement à des prêts commerciaux à demande consentis, en monnaie canadienne au Canada, à ses clients ayant la meilleure cote de crédit.
- 1.51 « **Taxes** » – signifie tous les taux, taxes, surtaxes, prélèvements, impôts et cotisations, d'ordre général ou spécial, et tous les autres taux, taxes, surtaxes, prélèvements, impôts et cotisations, qui sont maintenant ou qui pourraient éventuellement être levés ou imposés sur l'Immeuble S4 ou sur toute partie de celui-ci, ainsi que sur les Aires Communes de l'Immeuble S4, les Aires Communes, le Stationnement Souterrain et le Bassin de Rétention selon le cas, à des fins municipales, scolaires, générales, de la communauté urbaine, d'améliorations publiques, d'améliorations locales ou autres. Les Taxes comprennent la répartition du Bailleur envers le Centre et/ou envers l'Immeuble S4 de tous taux, taxes, surtaxes, prélèvements, impôts et cotisations de ce genre qui sont maintenant ou qui pourraient éventuellement être levés ou imposés à l'égard des immeubles qui ne font pas partie du Centre ou de l'Immeuble S4 mais qui avantagent ceux-ci ou leurs occupants. Si le système de taxation foncière actuellement en vigueur est modifié et qu'un nouveau taux, taxe, surtaxe, prélèvement, impôt ou cotisation est imposé ou levé sur l'Immeuble S4 ou toute partie de celui-ci ainsi que sur les Aires Communes de l'Immeuble S4, les Aires Communes, le Stationnement Souterrain et le Bassin de Rétention selon le cas, ou au propriétaire de ceux-ci ou sur les revenus en découlant, pour remplacer ceux qui sont actuellement levés ou imposés sur les immeubles ou en sus de ceux-ci, les Taxes comprendront ce nouveau taux, taxe, surtaxe, prélèvement, impôt ou cotisation.
- 1.52 « **Taxe sur le Capital** » – signifie tous montants, taxes sur le capital ou toutes autres taxes ou accises, imposés au Bailleur par la province de Québec (telle que la Taxe sur les Grandes Corporations) ou par le gouvernement du Canada, établis en tout ou en partie sur l'avoir des actionnaires, le capital, les surplus, la réserve ou l'endettement du Bailleur, tel que stipulé dans la *Loi sur les impôts* du Québec ou dans la *Loi de l'impôt sur le Revenu* du Canada. Il est entendu et convenu que le Locataire s'engage à payer sa Part Proportionnelle de l'Immeuble S4 de la Taxe sur le Capital si, suivant la législation applicable, le Bailleur est tenu de payer cette taxe aux autorités compétentes. Si, suite à des changements législatifs, les critères utilisés pour établir la Taxe sur le Capital sont modifiés, le Bailleur, agissant raisonnablement, aura le droit d'effectuer les ajustements requis à la Part Proportionnelle de l'Immeuble S4 du Locataire de la Taxe sur le Capital.
- 1.53 « **Terrain** » – signifie le lot compris dans le Développement et dont la désignation cadastrale est indiquée à l'Annexe « E » des présentes tel que démontré par un liséré vert à l'Annexe « B » et la Bâtisse y érigée, lequel Terrain pourra être modifié, augmenté ou diminué en tout temps et à la seule discrétion du Bailleur.
- 1.54 « **Usage Autorisé** » – signifie les activités autorisées en vertu de l'Article 5 du présent Bail, lequel correspond aux activités du Locataire au moment de la signature du présent Bail, et pour aucun autre usage. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le Locataire ne devra pas utiliser ni permettre l'usage des Lieux Loués pour les fins suivantes :
- (a) un restaurant, cafétéria, bar-salon ou la vente ou livraison de nourriture et breuvages;
 - (b) toute autre activité restreinte par les Règlements;
 - (c) espace de bureau non relié à l'Usage Autorisé;
 - (d) la vente de marchandises usagées ou d'articles de surplus, de marchandises récupérées à la suite d'un sinistre, de marchandises achetées lors d'une vente de feu ou de marchandises issues d'une faillite;
 - (e) la vente de produits de pyrotechnie;
 - (f) la vente aux enchères, la vente d'entreprise (autre qu'une vente d'entreprise faite à un cessionnaire ou un sous-locataire en vertu d'une cession ou d'une sous-location permise

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/12...

- et autorisée), la vente de liquidation, la vente d'abandon des affaires, la vente de faillite ou la vente d'entrepôt;
- (g) toute vente ou entreprise qui, en raison des méthodes de mise en marché ou de la qualité des opérations susceptibles d'être utilisées, pourrait, de l'avis du Bailleur, diminuer l'image prestigieuse de la totalité ou d'une portion de l'immeuble S4 et/ou du Centre ou ternir sa réputation;
 - (h) toute pratique ou procédé de publicité ou de vente immoral, trompeur ou frauduleux; ou
 - (i) la vente par catalogue.

ARTICLE 2

LOCATION ET LIVRAISON DES LIEUX LOUÉS

2.1

2.2 CONFIGURATION DU DÉVELOPPEMENT


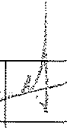
De temps à autre, le Bailleur se réserve le droit de modifier la configuration, la superficie et l'emplacement et/ou les niveaux du Développement, du Centre et de l'Immeuble S4, et d'étendre, de réduire ou d'altérer toute partie de ceux-ci, incluant les Aires Communes de l'Immeuble S4 et les Aires Communes, le cas échéant. Sans restreindre la portée de ce qui précède, le Locataire reconnaît et accepte également que les composantes du Centre telles que montrées à l'Annexe « B » peuvent être construites ou non, et si elles sont construites peuvent ne l'être qu'en partie seulement. Le Bailleur pourra aussi construire d'autres bâtiments ainsi que d'autres structures et améliorations dans ou sur l'Immeuble S4 ou le Centre ou à proximité de ceux-ci.

2.3 LOCATION DES LIEUX LOUÉS

Le Bailleur loue, par les présentes, au Locataire les Lieux Loués, le tout sous réserve des conditions et engagements contenus aux présentes et le Bailleur se réserve le droit en tout temps, avant et pendant la Durée et tout renouvellement de celle-ci, de changer l'emplacement des Lieux Loués à l'intérieur de la Bâtisse ou du Développement,


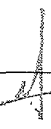
2.4 CONSTRUCTION ET AMÉNAGEMENT DES LIEUX LOUÉS

2.4.1 TRAVAUX DU BAILLEUR

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/13...

2.4.2 TRAVAUX DU LOCATAIRE

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/14...

2.5 AVIS DE DÉFECTUOSITÉ

Pendant toute la Durée ou tout renouvellement de celle-ci, le Locataire devra aviser le Bailleur sans délai de tout incident ou défectuosité dans les Lieux Loués ou dans la Bâtisse.

ARTICLE 3 **DURÉE DU BAIL**

3.1 DURÉE DU BAIL

Le Bail sera en vigueur pour la période définie au paragraphe 1.23, à moins qu'il ne se termine plus tôt conformément aux dispositions des présentes.

Si la Date d'Expiration correspond à un jour autre que le dernier jour d'un mois civil, la Date d'Expiration sera automatiquement reportée au dernier jour du mois civil en question.

3.2 DATE D'OUVERTURE

Le Locataire s'engage à débiter activement ses activités dans Lieux Loués à la Date d'Ouverture.

À défaut par le Locataire de respecter la présente disposition dans les dix (10) jours suivant la Date d'Ouverture, alors à chaque tel événement (et en surplus de tout autre montant payable ci-après), le Locataire paiera au Bailleur pour chaque jour durant lequel un tel défaut survient une pénalité égale le Loyer Minimum normalement payable, le tout sans préjudice à tous les autres recours du Bailleur et aux droits du Bailleur de réclamer des dommages supplémentaires. En outre, dans l'éventualité où le Locataire est toujours en défaut du présent article dans les vingt (20) jours suivant la Date d'Ouverture, alors le Bailleur pourra, à sa seule discrétion, résilier le présent Bail sur Avis écrit au Locataire, sans autre formalité, le tout sans préjudice aux autres droits et recours du Bailleur.

ARTICLE 4 **LOYER**



À compter de la Date de Commencement du Loyer et pour tout le reste de la Durée, le Locataire devra payer au Bailleur sans aucune déduction, réduction ou compensation de quelque nature que ce soit, le Loyer suivant composé de :

4.1 LOYER MINIMUM

-
- Le Loyer Minimum est payable d'avance, le premier jour de chaque mois, par des versements mensuels, égaux et consécutifs. Il est entendu et convenu que si la Date de Commencement du Loyer survient un jour autre que le premier (1er) jour du mois, le Loyer Minimum pour le mois concerné sera calculé sur une base per diem.

4.2 RAPPORTS DE REVENUS BRUTS

4.2.1 RAPPORTS MENSUELS

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/15...

Intentionnellement omis.

4.2.2 RAPPORTS ANNUELS

Intentionnellement omis.

4.3 FRAIS D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE S4

(a) **PAIEMENT DES FRAIS D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE S4**

Pendant toute la Durée et tout renouvellement de celle-ci, le Locataire paiera au Bailleur sa Part Proportionnelle de l'Immeuble S4 des Frais d'Exploitation de l'Immeuble S4 en versements mensuels, égaux et consécutifs fixés à un douzième (1/12) du montant annuel estimé aux termes de la sous-section 4.3 (b) et payable à l'avance, aux mêmes dates et selon les mêmes conditions que celles stipulées au second alinéa de la section 4.1 pour le paiement des versements mensuels du Loyer Minimum. Il est convenu que, quant aux frais reliés au système d'eau mitigée si applicable, le Bailleur fera une allocation en fonction de son usage et des divers immeubles desservis par ce système.

(b) **ESTIMÉ DES FRAIS D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE S4**

Le Bailleur remettra au Locataire, avant chaque Exercice Financier, le montant estimé de la Part Proportionnelle de l'Immeuble S4 du Locataire des Frais d'Exploitation de l'Immeuble S4 pour l'Exercice Financier à venir. Le montant estimé de la Part Proportionnelle de l'Immeuble S4 du Locataire des Frais d'Exploitation de l'Immeuble S4 pour le premier (1^{er}) Exercice Financier, en fonction des données disponibles pour 2010 en ce qui concerne les phases du Quartier DIX30^{MC} présentement en exploitation, est de _____ de la Superficie Locative des Lieux Loués. L'omission par le Bailleur de remettre au Locataire les informations susmentionnées avant le début de chaque Exercice Financier ne portera aucunement atteinte à son droit de le faire plus tard au courant de l'Exercice Financier, avec effet rétroactif au début dudit Exercice Financier. Cet estimé du Bailleur est sans aucune garantie ou représentation du Bailleur.

(c) **MODIFICATION DE L'ESTIMATION DES FRAIS D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE S4**

Le Bailleur pourra, au cours d'un Exercice Financier, réévaluer le montant estimé des Frais d'Exploitation de l'Immeuble S4 et devra en aviser par écrit le Locataire. Les versements mensuels pour la période non écoulée de tel Exercice Financier seront fixés de façon à ce qu'après avoir crédité au Locataire les sommes payées par celui-ci conformément à l'estimation précédente, la Part Proportionnelle de l'Immeuble S4 du Locataire des Frais d'Exploitation de l'Immeuble S4 (tels que modifiés) soit payée en entier au cours d'un tel Exercice Financier.

(d) **MONTANT RÉEL DES FRAIS D'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE S4**

À la fin de chaque Exercice Financier, le Bailleur remettra au Locataire un état, préparé par les comptables du Bailleur, indiquant le montant réel des Frais d'Exploitation de l'Immeuble S4 pour cet Exercice Financier. Cet état comprendra des explications nécessaires pour permettre au Locataire de comprendre la répartition des Frais d'Exploitation de l'Immeuble S4 pour l'Exercice Financier visé. Dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la réception par le Locataire d'un tel état pour un Exercice Financier donné, le Locataire aura le droit de questionner le Bailleur sur l'ensemble des éléments contenus audit état pour cet Exercice Financier et sera en droit de recevoir des réponses satisfaisantes de la part du Bailleur à l'intérieur d'un délai raisonnable, sans préjudice aux recours légaux à la disposition du Locataire en cas de mécontentement, étant entendu qu'en cas de mécontentement le Locataire devra continuer d'acquitter les sommes dues en vertu du présent Bail jusqu'au règlement de ladite mécontentement. Si le Locataire ne fait aucune demande auprès du Bailleur dans le délai imparti, le Locataire sera réputé avoir accepté l'état et les charges y étant détaillées pour l'Exercice Financier en question.

Si le montant réel des Frais d'Exploitation de l'Immeuble S4 est inférieur au montant estimé par le Bailleur et payé par le Locataire, le Bailleur aura le choix de :

- i) rembourser tout excédent au Locataire, sans intérêt, dans les trente (30) jours suivant l'acceptation par le Locataire de l'état préparé par les comptables du Bailleur; ou

BAILLEUR	LOCATAIRE
----------	-----------

/16...

- ii) créditer ladite somme, sans intérêt, sur les montants du Loyer Additionnel payable par le Locataire lors du prochain Exercice Financier.

Si le montant réel des Frais d'Exploitation de l'Immeuble S4 est supérieur au montant estimé par le Bailleur et payé par le Locataire, le Locataire paiera toute différence au Bailleur, sans intérêt, dans les trente (30) jours suivant l'acceptation par le Locataire de l'état préparé par les comptables du Bailleur.

L'opinion des comptables du Bailleur sera concluante et liera les parties quant au montant réel des Frais d'Exploitation de l'Immeuble S4.

4.4 FRAIS D'EXPLOITATION DU CENTRE

(a) **PAIEMENT DES FRAIS D'EXPLOITATION DU CENTRE**

Pendant toute la Durée et tout renouvellement de celle-ci, le Locataire paiera au Bailleur les Frais d'Exploitation du Centre en versements mensuels, égaux et consécutifs fixés à un douzième (1/12) du montant annuel fixé aux termes de la sous-section 4.4 (b) et payable à l'avance, aux mêmes dates et selon les mêmes conditions que celles stipulées au second alinéa de la section 4.1 pour le paiement des versements mensuels du Loyer Minimum.

(b) **CONTRIBUTION FIXE AUX FRAIS D'EXPLOITATION DU CENTRE**

Le Bailleur remettra au Locataire, avant chaque Exercice Financier, le montant de la contribution fixe du Locataire aux Frais d'Exploitation du Centre pour l'Exercice Financier à venir. La contribution du Locataire aux Frais d'Exploitation du Centre pour le premier (1^{er}) Exercice Financier est de

de la Superficie Locative des Lieux Loués. L'omission par le Bailleur de remettre au Locataire les informations susmentionnées avant le début de chaque Exercice Financier ne portera aucunement atteinte à son droit de le faire plus tard au courant de l'Exercice Financier, avec effet rétroactif au début dudit Exercice Financier. Les Frais d'Exploitation du Centre seront majorés annuellement et cumulativement selon l'augmentation de l'I.P.C.

4.5 TAXES

(a) **ÉVALUATION SÉPARÉE**

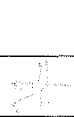
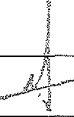
Pendant la Durée, tout renouvellement de celle-ci ou toute Occupation Excédentaire (tel que définie à l'Article 19), si des Taxes sont imposées sur l'Immeuble S4 par une Autorité Fiscale à titre d'unité d'évaluation séparée, le Locataire paiera au Bailleur sa Quote-Part de telles Taxes.

(b) **ÉVALUATION NON SÉPARÉE**

Par contre, si l'Immeuble S4 n'est pas considéré comme une unité d'évaluation séparée et distincte, par une quelconque Autorité Fiscale, le Locataire devra alors payer au Bailleur sa Quote-Part des Taxes, sujet aux ajustements suivants :

Si l'Immeuble S4 fait partie d'une unité d'évaluation plus vaste, alors le Bailleur allouera une portion des Taxes à l'Immeuble S4, basé sur les principes d'évaluation utilisés par l'Autorité Fiscale en déterminant la valeur relative de l'Immeuble S4 et des autres composantes. Si l'évaluateur attribue la même valeur à l'Immeuble S4 qu'aux autres parties de l'unité évaluée, alors l'imposition sera au prorata du nombre de pieds carrés. Si l'évaluateur évalue l'Immeuble S4 différemment des autres parties de l'unité (ex. en raison de tout usage différent qui peut être trouvé à tout moment pertinent sur les autres composantes de l'unité d'évaluation) les parties alloueront une partie des Taxes à l'Immeuble S4 en fonction de la valeur que l'évaluateur attribue à chacune des composantes.

En tout temps, le Bailleur pourra effectuer les allocations raisonnables entre, le cas échéant, les diverses composantes de l'Immeuble S4 ainsi que l'Immeuble S4 et les autres composantes du Centre et/ou Développement faisant partie d'une même unité d'évaluation. Le Locataire aura le droit de questionner le Bailleur sur les allocations et sera en droit de recevoir des réponses satisfaisantes de la part du Bailleur à l'intérieur d'un délai raisonnable, sans préjudice aux recours légaux à la disposition du Locataire en cas de mésentente, étant entendu qu'en cas de mésentente le Locataire devra continuer

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

d'acquitter les sommes dues en vertu du présent Bail jusqu'au règlement de ladite mésestante.

(c) **PAIEMENT DE LA CONTRIBUTION FISCALE**

À partir de la Date de Commencement du Loyer et pendant tout le reste de la Durée et tout renouvellement de celle-ci, le Locataire paiera au Bailleur, de la façon prévue ci-après :

- (i) sa Quote-Part des Taxes attribuables à l'Immeuble S4; et
- (ii) sa Part Proportionnelle des Taxes imposées à l'égard des Aires Communes sans dédoublement toutefois avec toute somme perçue suivant le paragraphe (i) du présent paragraphe (c).

(collectivement, la « **Contribution Fiscale** »).

(d) **ESTIMATION DE LA CONTRIBUTION FISCALE**

Le Bailleur remettra au Locataire, avant chaque Exercice Financier, le montant estimé de la Contribution Fiscale du Locataire. Le montant estimé de la Contribution Fiscale pour le premier (1^{er}) Exercice Financier, en fonction des données disponibles pour 2010 en ce qui concerne les phases du Quartier DIX30^{MC} présentement en exploitation, est de s.18(b)
de la Superficie Locative des Lieux Loués. Ce montant sera payable en versements mensuels, égaux et consécutifs équivalent à un douzième (1/12) du montant annuel estimé et payable à l'avance, aux mêmes dates et selon les mêmes conditions que celles stipulées au second alinéa du paragraphe 4.1 pour le paiement des versements mensuels du Loyer Minimum.

L'omission par le Bailleur de remettre au Locataire les informations susmentionnées avant le début de chaque Exercice Financier ne portera aucunement atteinte à son droit de le faire plus tard au courant de l'Exercice Financier, avec effet rétroactif au début dudit Exercice Financier. Cet estimé du Bailleur est sans aucune garantie ou représentation du Bailleur.

(e) **MODIFICATION DE L'ESTIMATION DE LA CONTRIBUTION FISCALE**

Le Bailleur pourra, au cours d'un Exercice Financier, réévaluer la proportion correspondant à la Contribution Fiscale du Locataire pour l'Exercice Financier concerné et devra en aviser par écrit le Locataire. Les versements mensuels pour la période non écoulée de tel Exercice Financier seront fixés de façon à ce qu'après avoir crédité au Locataire les sommes payées par celui-ci conformément à l'estimation précédente, la Contribution Fiscale du Locataire des Taxes (telle que modifiée) soit payée en entier au cours d'un tel Exercice Financier.

(f) **MONTANT RÉEL DE LA CONTRIBUTION FISCALE**

À la fin de chaque Exercice Financier, le Bailleur remettra au Locataire un état, préparé par les comptes du Bailleur, indiquant le montant réel de la Contribution Fiscale pour cet Exercice Financier.



Si le montant réel de la Contribution Fiscale est inférieur au montant estimé par le Bailleur et payé par le Locataire, le Bailleur aura le choix de :

- (i) rembourser tout excédent au Locataire, sans intérêt, dans les trente (30) jours suivant la remise au Bailleur de l'état préparé par les comptes du Bailleur; ou
- (ii) créditer ladite somme, sans intérêt, sur les montants du Loyer Additionnel payable par le Locataire lors du prochain Exercice Financier.

Si le montant réel de la Contribution Fiscale est supérieur au montant estimé par le Bailleur et payé par le Locataire, le Locataire paiera toute différence au Bailleur, sans intérêt, dans les trente (30) jours suivant la demande du Bailleur.

(g) **CONTESTATION DES TAXES**

Le Bailleur aura le droit, mais non l'obligation, de s'objecter, d'en appeler ou de contester toute contribution, imposition de Taxes et/ou toute décision d'une Autorité Fiscale et le

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/18...

Bailleur pourra aussi transiger, faire des compromis, accepter, renoncer ou autrement agir de la façon qu'il juge appropriée dans la poursuite de telle contestation, à condition toutefois d'avoir préalablement avisé le Locataire. Il est entendu entre les parties que les frais d'objection, d'appel et de contestation relatifs aux Taxes et/ou de toute évaluation les concernant, seront à la charge du Locataire. Si, suite à telle démarche entreprise par le Bailleur concernant les Taxes, celles-ci étaient augmentées, le Locataire sera responsable d'une telle augmentation relativement à sa Quote-Part. Si, suite à telle démarche entreprise par le Bailleur concernant les Taxes, celles-ci étaient diminuées, le Locataire aura le bénéfice d'une telle diminution et recevra le montant de tout remboursement de la municipalité et intérêts sur ce montant. Nonobstant ce qui précède, rien de ce qui est prévu au présent paragraphe n'accordera au Locataire le droit de retarder le paiement des Taxes. Le Bailleur transmettra au Locataire, sans délai, toute information pertinente à la contestation.

(h) **TAXES D'AFFAIRES ET AUTRES TAXES**

Le Locataire devra obtenir et payer aux Autorités Fiscales lorsque dus, les permis d'exploitation, les licences, les taxes d'affaires, d'eau et autres taxes ou impositions similaires perçues ou imposées par toute Autorité Fiscale aux Lieux Loués ou aux activités qui y sont exercées, ainsi que toutes les autres taxes et impositions exigibles du Locataire et des occupants des Lieux Loués ainsi que celles qui pourraient être imposées sur ou attribuées aux meubles à demeure, équipements et machines et les Améliorations Locatives du Locataire le cas échéant. Si le mode de perception de telles taxes et/ou impositions est changé de façon à rendre le Bailleur responsable de leur paiement plutôt que le Locataire, le Locataire s'engage à rembourser au Bailleur, à titre de Loyer Additionnel, lesdits montants payés avant la date d'exigibilité de telles Taxes ou, à tout événement, dans les SEPT (7) JOURS de la demande écrite du Bailleur à cet effet.

(i) **TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.)**

Le Locataire convient de payer au Bailleur la Taxe sur les Produits et Services (T.P.S.), la Taxe de Vente du Québec (T.V.Q.) et toutes autres taxes semblables pouvant être mises en place pendant la Durée et tout renouvellement de celle-ci, par toute Autorité Fiscale et que le Bailleur doit percevoir ou pourrait être appelé à percevoir du Locataire relativement au Loyer ou à toute autre somme payable au Bailleur ou pour le bénéfice du Bailleur en vertu du Bail ou relativement à tous biens, services et fournitures que le Bailleur peut fournir au Locataire en vertu du Bail ou autrement.

(j) **INDEMNISATION**

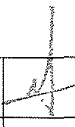
Le Locataire indemnifiera le Bailleur de tous les frais et pertes occasionnés par le non-paiement total ou partiel de toutes taxes payables en vertu de cette section 4.5, ou suite à tout désaccord avec l'Autorité Fiscale concernant l'application de toutes telles taxes.

4.6 CONSOMMATION D'ÉNERGIE DANS LES LIEUX LOUÉS

Le Locataire devra payer promptement et directement au fournisseur concerné le coût des services d'utilité publique consommée dans, pour et à partir des Lieux Loués, incluant l'électricité et le gaz. Le Locataire s'engage à ne jamais avoir une consommation électrique supérieure à ce qui a été déclarée au Bailleur, ce qui aurait pour effet de dépasser la capacité des installations approvisionnant les Lieux Loués sous peine d'être pleinement responsable de tout dommage causé par une surcharge électrique dont il est la cause. Le Bailleur aura le droit de vérifier les besoins en Énergie des Lieux Loués, et si ces besoins dépassent la capacité des installations approvisionnant les Lieux Loués, le Bailleur pourra prendre les dispositions nécessaires, c'est-à-dire :

- i) faire les changements qu'il jugera nécessaires pour augmenter telle capacité et tous frais ainsi occasionnés seront assumés par le Locataire; ou
- ii) obliger le Locataire à réduire les besoins des Lieux Loués en Énergie selon la capacité existante.

Si les compteurs d'électricité et de gaz ne sont pas installés et en fonction à la Date de Possession, le Locataire paiera au Bailleur, sur demande, le coût de sa consommation d'énergie basée sur un montant de _____ par pied carré de Superficie Locative des Lieux Loués par année, au prorata du nombre de jours d'occupation des Lieux Loués sans compteur.

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/19...

4.7 **PAIEMENT EN RETARD**

Si le Locataire fait défaut de payer, lorsque exigible, quelque montant payable en vertu des présentes, ce montant portera intérêt au Taux Préférentiel majoré de _____ par année à compter de la date du défaut jusqu'au paiement complet sans préjudice aux autres droits du Bailleur en vertu du Bail.

4.8 **ENDROIT DE PAIEMENT**

Le Loyer doit être payé par le Locataire au Bailleur à l'adresse indiquée à la section 18.2 des présentes ou à tout autre endroit indiqué par Avis écrit du Bailleur au Locataire.

4.9 **IMPUTATION DU PAIEMENT**

Le Bailleur pourra imputer tout paiement effectué par le Locataire à toute somme devenue échue et ce, quelle que soit l'intention du Locataire ou ses directives relativement à l'imputation de tel paiement.

ARTICLE 5
USAGE DES LIEUX LOUÉS

5.1 **USAGE**

Il est une condition essentielle du Bail que le Locataire n'utilise les Lieux Loués que pour les fins d'un bureau pour des activités médiatiques telles que la télévision, la radio et l'Internet, incluant les services d'information sous la raison sociale « Radio-Canada », (l'« **Usage Autorisé** »). Toute modification, même partielle, de l'Usage Autorisé ou de la raison sociale du Locataire devra être préalablement autorisée par écrit par le Bailleur, laquelle autorisation ne pourra être refusée sans motif valable.



L'Usage Autorisé sera exhaustif et interprété restrictivement et ne confère aucune exclusivité, quelle qu'elle soit, au Locataire sauf celle expressément prévue par le présent Bail.

Le Locataire ne permettra en aucun temps que la totalité ou une partie des Lieux Loués puisse être utilisée par une autre Personne que le Locataire ou un sous-locataire ou cessionnaire dûment autorisé par le Bailleur et conformément aux dispositions du présent Bail.

Le Locataire reconnaît que les Lieux Loués sont situés dans une portion achalandée offrant des produits et services haut de gamme du Développement. Ainsi, le Locataire s'engage à maintenir l'intérieur des vitrines propres et sans obstruction, de sorte à conserver l'image de qualité du Développement en tout temps.

5.2 **ABSENCE DE GARANTIE D'USAGE**

Malgré toute garantie légale, le Bailleur ne fait aucune déclaration ni ne donne aucune garantie quelle qu'elle soit au Locataire quant à l'usage qu'il peut faire des Lieux Loués pendant la Durée et tout renouvellement de celle-ci selon les Lois applicables ou les règlements de zonage. Le présent Bail ne doit pas être interprété comme étant conditionnel à l'obtention par le Locataire auprès des autorités municipales ou autres, d'un permis relatif à l'exercice de ses activités dans les Lieux Loués. Le Locataire est seul responsable de l'obtention, à ses frais, de la totalité des permis, accords et autorisations nécessaires à l'occupation par lui des Lieux Loués et à l'exercice de ses activités dans les Lieux Loués.

	
BAILLEUR	LOCATAIRE



s.18(b)

s.20(1)(b)

/20...

5.3

5.4

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

000058

(i)

(j)

(k)

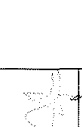

(l)

(m)

(n)

5.5 DROIT NON EXCLUSIF D'UTILISER LES AIRES COMMUNES

Le Bailleur accorde au Locataire pour la Durée, pour utilisation par le Locataire, ses agents, invités, employés et clients, conjointement avec le Bailleur et les autres locataires de l'Immeuble S4 et du Centre qui y sont autorisés, le droit non exclusif d'utiliser les Aires Communes de l'Immeuble S4 (tel que les salles de toilette publiques) et les Aires Communes conformément aux termes et modalités du présent Bail. Sans limiter la généralité de ce qui précède, un tel droit inclut le droit d'utiliser à pied ou en véhicule les Aires de Stationnement (sauf les Aires de Stationnement réservées pour l'usage exclusif des utilisateurs des portions résidentielles, des portions d'espaces à bureaux ou des portions pour fins d'hôtels du Développement), toutes les allées de circulation et les accès, entrées et sorties existant de temps à autre pour accéder et/ou sortir du Centre, de l'Immeuble S4 et des Lieux Loués. Nonobstant ce qui précède, un tel droit ne s'étend pas aux portions des Aires Communes de l'Immeuble S4 ou des Aires Communes qui sont destinées de temps à autre par le Bailleur à un autre usage, qu'il soit temporaire ou permanent, tel que, par exemple et sans aucune limitation, des kiosques, des aires extérieures de vente, des présentoirs,

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/22...

des objets particuliers et de divertissement, ou à des portions des Aires Communes de l'Immeuble S4 ou des Aires Communes qui ne se prêtent pas à un tel droit tel que, par exemple et sans aucune limitation, les toits, les salles de services et les structures de l'Immeuble S4 et du Centre.

5.6 STATIONNEMENT

Le Locataire reconnaît que les Aires de Stationnement n'incluent pas les aires de stationnement qui sont réservées pour l'usage exclusif des utilisateurs des portions résidentielles, des portions d'espaces à bureaux et des portions à des fins d'hôtel du Développement. Le Locataire convient de ne pas utiliser, et de faire en sorte que ses clients, employés et invités n'utilisent pas, les aires de stationnement réservées auxdites portions résidentielles, d'espaces à bureaux et pour fins d'hôtel, de même que de prendre toutes les mesures nécessaires afin que ses employés stationnent dans les zones désignées par le Bailleur pour ce faire. Le Locataire convient de plus de respecter, et de faire en sorte que ses clients, employés et invités respectent les Règlements que le Bailleur peut adopter de temps à autre en ce qui concerne l'usage des Aires de Stationnement. Le Bailleur aura le droit de faire remorquer les véhicules stationnés en contravention de cette Section 5.6 ou desdits Règlements, aux frais des propriétaires de ces véhicules.

5.7

ARTICLE 6 RESPONSABILITÉS DU LOCATAIRE

6.1 ENTRETIEN ET RÉPARATIONS


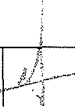
À l'exception des réparations et/ou remplacements découlant de défauts de structure, ou de vices de construction de l'Immeuble S4, le Locataire s'engage à payer tous les coûts, frais, charges et dépenses liés à l'entretien, au remplacement et à la réparation à la partie intérieure des Lieux Loués (incluant de façon non limitative les systèmes mécaniques et les systèmes CVC desservant uniquement les Lieux Loués et les fenêtres, étant entendu que pour les fenêtres, le Locataire sera responsable du remplacement et de la réparation des fenêtres intérieures et extérieures à l'exclusion, pour fins de clarification, des fenêtres composant le mur rideau de l'Immeuble S4) qui ne sont pas de la responsabilité du Bailleur en vertu du Bail. Par ailleurs, le Locataire conservera en bon ordre et en excellente condition les Lieux Loués et l'ensemble du mobilier, des accessoires, des immobilisations, du matériel et des améliorations s'y trouvant. Notamment, et sans restreindre ce qui précède, le Locataire peindra et décorera les Lieux Loués sur une base régulière. De plus, le Locataire reconnaît qu'il sera responsable, à l'entière exonération du Bailleur, de l'entretien, la réparation et/ou le remplacement de toutes les portes fixées à demeure et permanentes aux Lieux Loués pour lesquelles il a l'usage exclusif.

6.2 NETTOYAGE

Le Locataire devra nettoyer les Lieux Loués et l'ensemble du mobilier, des accessoires, des immobilisations, du matériel et des améliorations conformément aux normes de propreté les plus rigoureuses.

6.3 CHAUFFAGE, VENTILATION ET CLIMATISATION

Le Locataire devra exploiter, entretenir, réparer, régler et remplacer en cas de besoin les équipements et les composantes des installations de chauffage, de ventilation, de climatisation et de plomberie, et, le cas échéant, la hotte aspirante pour cuisine exclusifs aux Lieux Loués, le tout de manière à y maintenir une température et un taux d'humidité jugés raisonnablement acceptables par le Bailleur et de façon à éviter toute appropriation de chauffage, de ventilation ou de climatisation à partir des Aires Communes de l'Immeuble S4. Pour plus de clarté, la responsabilité du Locataire se limitera aux équipements et aux portions des composantes des installations de chauffage, de ventilation, de climatisation et de plomberie desservant les Lieux Loués. Le Locataire devra, à ses frais, obtenir et maintenir en vigueur pendant toute la Durée et toute prolongation ou tout renouvellement de celle-ci,

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

un contrat d'entretien préventif avec un(des) entrepreneur(s) qualifié(s) pour les équipements et composantes des installations décrites ci-avant. Le Locataire devra remettre au Bailleur un exemplaire de tel(s) contrat(s) dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant la Date d'Ouverture, de même que dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant chaque renouvellement de tel(s) contrat(s) et ce, avec une copie de toutes les factures et/ou bons de travail émis en vertu de ce(s) contrat(s) d'entretien préventif au cours de l'année antérieure, lesquels factures et bons de travail devront inclure une description des travaux et/ou d'entretien effectués.

Le Locataire collaborera avec le Bailleur et participera à l'instauration de programmes visant la conservation d'énergie dans l'Immeuble S4 si le Bailleur juge à propos d'instaurer de tels programmes.

6.4 REMISE DES LIEUX LOUÉS

À l'expiration du Bail ou advenant la résiliation anticipée du Bail, le Locataire remettra au Bailleur les Lieux Loués en bon état, soit l'état dans lequel il doit les conserver tout au long de la Durée, à l'exception de l'usure normale.

6.5 OBLIGATION DU LOCATAIRE DE NE PAS SURCHARGER LES INSTALLATIONS

Le Locataire n'installera aucun matériel dont les caractéristiques dépassent la capacité d'une quelconque installation des Lieux Loués.

6.6 ENLÈVEMENT ET REMISE EN ÉTAT PAR LE LOCATAIRE

À l'expiration du Bail ou advenant la résiliation anticipée du Bail, les Améliorations Locatives installées par le Locataire ou par le Bailleur pour le compte du Locataire, sauf les Fournitures du Locataire, qui deviendront la propriété du Bailleur sans compensation pour le Locataire. Ces Améliorations Locatives ne pourront être enlevées des Lieux Loués pendant la Durée ou à la Date d'Expiration ou résiliation anticipée du Bail, sauf pour ce qui suit :


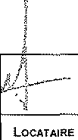
- (i) le Locataire pourra, pendant la Durée et tout renouvellement de celle-ci, dans le cours normal des activités de son entreprise et avec le consentement écrit préalable du Bailleur (lequel consentement ne pourra être refusé de façon déraisonnable), enlever ses Améliorations Locatives, pourvu qu'il n'en ait plus besoin ou qu'il les remplace par d'autres et pourvu, dans l'un ou l'autre cas, qu'il ne soit pas en défaut d'exécuter une de ses obligations aux termes du présent Bail;
- (ii) le Locataire aura seulement l'obligation de retirer les Améliorations Locatives (i) de nature structurale; (ii) qui affectent les systèmes de la Bâtisse; (iii) dont le Bailleur a exigé l'enlèvement lors de l'approbation des plans de construction; ou (iv) qui n'ont pas été approuvés par le Bailleur lors de leur installation ou leur construction de même que tout câblage, filage et système de sécurité.

Le Locataire devra, à l'expiration du Bail ou advenant la résiliation anticipée du Bail, enlever les Fournitures du Locataire des Lieux Loués, à défaut de quoi lesdites Fournitures du Locataire deviendront la propriété du Bailleur qui pourra les enlever, les vendre ou en disposer de telle façon qu'il considérera appropriée et le Bailleur pourra facturer au Locataire les Coûts du Bailleur encourus pour l'enlèvement.

6.7 OBLIGATION DU LOCATAIRE D'OBTENIR MAINLEVÉE DES HYPOTHÈQUES LÉGALES

En aucun temps pendant la Durée et tout renouvellement de celle-ci, le Locataire ne permettra qu'une hypothèque légale, une sûreté ou une priorité ne soit publiée contre l'Immeuble S4 ou le Centre ou toute partie de ceux-ci ou des intérêts du Bailleur ou du Locataire dans les Lieux Loués eu égard aux matériaux fournis pour les Travaux du Locataire ou pour tout travaux subséquents. Dans l'éventualité où de telles sûretés étaient publiées contre l'Immeuble S4 ou le Centre, le Locataire devra obtenir sans délai mainlevée et radiation de toute hypothèque légale ou sûreté ainsi inscrite contre l'Immeuble S4 ou le Centre.

Si le Locataire néglige de faire radier toute hypothèque légale ou autre sûreté dans un délai de dix (10) jours de sa publication, sans préjudice aux autres droits et recours du Bailleur, le Bailleur pourra, mais sans obligation, faire radier cette hypothèque légale ou sûreté en payant au créancier hypothécaire le montant de la créance réclamée ou en déposant à la Cour les montants suffisants pour l'acquittement de cette créance, et les Coûts du Bailleur engagés pour remédier à cette situation seront exigibles immédiatement et payables par le Locataire au Bailleur à l'intérieur d'un délai de dix (10) jours de la demande du Bailleur et ce, à titre de Loyer Additionnel.

	
BAILLEUR	LOCATAIRE



6.8 DÉFAUT DU LOCATAIRE

Si le Locataire est en défaut de respecter ses obligations matérielles de réparation, de remplacement et d'entretien tel que prévu par le présent Article 6, et qu'il ne s'est pas conformé, dans un délai raisonnable nécessaire pour remédier au défaut (au moins dix (10) jours), à un Avis écrit qui lui a été donné par le Bailleur à cet effet (sauf en cas d'urgence où aucun Avis n'est requis), ce dernier pourra, sans autre délai ou Avis, mais sans y être obligé et sous réserve de tous les autres droits et recours du Bailleur en vertu de ce Bail, et sans renoncer au défaut du Locataire, entrer dans les Lieux Loués, y effectuer, à la place et aux frais du Locataire, toutes les réparations et corrections nécessaires et exiger du Locataire les Frais d'Administration sur le coût total desdits travaux. Ces frais ainsi que les coûts de réparations et corrections devront être payés sur demande par le Locataire au Bailleur à titre de Loyer Additionnel.

Le Bailleur n'aura aucune responsabilité envers le Locataire ou envers toute autre Personne relativement à quelque réclamation que ce soit résultant d'une telle action, d'une telle entrée dans les Lieux Loués ou de tels travaux effectués par le Bailleur relativement aux Lieux Loués. Le Locataire accepte que toute réserve de droit du Bailleur d'entrer dans les Lieux Loués et d'effectuer tous travaux dans, sur ou relativement aux Lieux Loués qui incombent par ailleurs au Locataire en vertu du présent Bail ne sera pas réputée : (a) imposer une obligation au Bailleur d'effectuer de tels travaux; (b) rendre le Bailleur responsable envers le Locataire ou tout tiers pour le défaut d'effectuer de tels travaux; (c) constituer un manquement à l'engagement du Bailleur de fournir au Locataire la jouissance paisible des Lieux Loués; ou (d) décharger le Locataire de toute obligation d'indemniser le Bailleur prévue par une autre disposition du présent Bail.

ARTICLE 7 RÉPARATIONS ET MODIFICATIONS DANS LES LIEUX LOUÉS

- 7.1 Le Locataire n'effectuera aucune réparation, modification ni amélioration dans les Lieux Loués sans obtenir au préalable l'approbation écrite du Bailleur, laquelle ne pourra être refusée de façon déraisonnable. Le Bailleur n'est pas tenu de considérer une demande visant pareille approbation tant et aussi longtemps que le Locataire ne lui a pas fourni les éléments suivants :
- (a) le détail des travaux projetés comprenant les plans et devis préparés par des architectes ou des ingénieurs compétents suivant les règles de l'art en génie;
 - (b) une preuve satisfaisante au Bailleur que le Locataire a obtenu tous les consentements, permis, licences et certificats d'inspection requis auprès des organismes gouvernementaux et des autres organismes de réglementation compétents.
- 7.2 Les réparations, modifications et améliorations des Lieux Loués qui sont effectuées par le Locataire et approuvées par le Bailleur devront être réalisées conformément aux conditions suivantes :
- (a) par des ouvriers compétents et dûment qualifiés selon la réglementation en vigueur;
 - (b) de manière correcte et professionnelle et sous la supervision d'un architecte en vertu d'un contrat de surveillance;
 - (c) suivant les plans et devis approuvés par le Bailleur;
 - (d) sous réserve des Règlements, contrôles et inspections raisonnables du Bailleur;
 - (e) les plans et devis « TEL QUE CONSTRUIT » seront remis au Bailleur aussitôt que possible après que les travaux soient terminés.
- 7.3 De plus, si, selon l'Architecte, les travaux peuvent affecter la structure des Lieux Loués ou de toute autre partie de la Bâtisse ainsi que tout système desservant ceux-ci, ces travaux ne seront réalisés que par le Bailleur, auquel cas le Locataire, une fois les travaux terminés, paiera au Bailleur, sur demande, les Coûts du Bailleur pour l'exécution desdits travaux. Aucune réparation, modification ni amélioration ne sera autorisée si elle affaiblit ou met en danger la structure de la Bâtisse, ou contribue à détériorer la condition ou l'exploitation des Lieux Loués, de l'Immeuble S4 ou du Centre ou en diminue la valeur, ou restreint ou réduit la couverture du Bailleur pour des fins de zonage.
- 7.4 Toute réparation, modification ou amélioration réalisée par le Locataire sans le consentement écrit préalable du Bailleur ou non conforme aux plans et devis approuvés par celui-ci sera, à la demande du Bailleur, rapidement enlevée par le Locataire et les Lieux Loués remis dans leur état initial.



	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/25...

7.5

**ARTICLE 8
ASSURANCES**

8.1

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

- iv) une renonciation par l'assureur du Locataire au droit de subrogation qu'il pourrait avoir contre le Bailleur et ceux dont ce dernier a la responsabilité légale (sauf en cas de négligence grossière ou faute lourde du Bailleur ou de ceux dont ce dernier a la responsabilité légale).

8.2 RISQUE AGGRAVÉ ET RECOURS



Il est interdit au Locataire de poser tout acte dans les Lieux Loués ou d'y introduire ou conserver tout objet ou substance (tels que, sans limitation, des feux d'artifice, des explosifs) ayant pour conséquence d'aggraver le risque d'incendie ou d'augmenter les primes d'assurance incendie ou de toute autre assurance couvrant l'Immeuble S4 et/ou le Centre. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, en aucun cas ne seront introduits ou conservés dans les Lieux Loués des explosifs quels qu'ils soient ou des substances inflammables, sauf celles requises en quantités nécessaires à l'occupation normale d'un commerce et permises par les polices d'assurances en vigueur relativement à l'Immeuble S4 et/ou au Centre.

Relativement aux risques ayant pour conséquence d'aggraver le risque d'incendie, d'augmenter le taux d'assurance incendie ou de toute autre assurance couvrant l'Immeuble S4 et le Centre, le Locataire devra se conformer aux règles et conditions établies par le service d'inspection des assureurs du Bailleur, agissant raisonnablement et aux conditions de toutes compagnies d'assurance, agissant raisonnablement, ayant délivré des polices d'assurance quelles qu'elles soient relativement à l'Immeuble S4 et/ou au Centre, y compris les polices d'assurance de responsabilité civile.

En cas de majoration des primes d'une assurance quelconque couvrant l'Immeuble S4 et/ou le Centre par suite d'un manquement au Bail de la part du Locataire ou de son occupation des Lieux Loués, le Bailleur, en plus de tout autre recours, pourra acquitter le montant de la majoration et la somme ainsi payée sera immédiatement remboursable par le Locataire au Bailleur et exigible à titre de Loyer Additionnel.

En cas d'annulation d'une police d'assurance couvrant l'Immeuble S4 et/ou le Centre ou de menaces d'annulation par un assureur par suite de l'usage ou de l'occupation de la totalité ou d'une partie des Lieux Loués par le Locataire ou un cessionnaire ou sous-locataire autorisé du Locataire ou par quiconque dont la présence dans les Lieux Loués est autorisée par le Locataire, le Bailleur pourra à sa discrétion donner un Avis au Locataire de son intention de résilier le Bail, auquel cas le Locataire disposera d'un délai raisonnable pour remédier au défaut. À défaut par le Locataire de remédier au défaut, le Loyer et toute autre somme dus par le Locataire selon le présent Bail devront être payés intégralement par le Locataire jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation prévue par ledit Avis et le Locataire devra immédiatement mettre le Bailleur en possession des Lieux Loués, le tout sous réserve de tous les autres droits et recours du Bailleur contre le Locataire. Le Bailleur peut également, à sa discrétion et aux frais du Locataire, pénétrer dans les Lieux Loués et corriger la cause de résiliation ou de menaces de résiliation.

Sur Avis raisonnable fourni au Locataire pour remédier à la situation (sauf en cas d'urgence ou aucun avis ne sera requis), le Bailleur, par l'entremise de ses représentants, peut pénétrer en tout temps dans les Lieux Loués afin d'enlever un article ou de corriger une situation qui, de l'avis du Bailleur, peut vraisemblablement entraîner la résiliation de toute police d'assurance ou une augmentation de la prime d'assurance dans la mesure où le Locataire ne donne pas suite à l'Avis. En pénétrant ainsi dans les Lieux Loués, le Bailleur n'est pas réputé réintégrer les Lieux Loués ni entraver la jouissance paisible du Locataire dans les Lieux Loués.

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

ARTICLE 9 ACCÈS DES LIEUX LOUÉS ET CONTRÔLE DE L'IMMEUBLE S4 ET DU CENTRE

9.1 INSPECTIONS, RÉPARATIONS ET INSTALLATIONS

Sous réserve d'un avis de vingt-quatre heures (24h) donné au Locataire (sauf en cas d'urgence où aucun avis ne sera requis), le Bailleur aura accès aux Lieux Loués en tout temps pour les examiner et les vérifier ainsi qu'y faire les réparations, modifications ou installations que le Bailleur jugera nécessaires ou utiles pour l'exploitation et le bon entretien de l'Immeuble S4 et ce, sans aucune responsabilité à l'égard du Locataire.

9.2 VISITE DES LIEUX LOUÉS

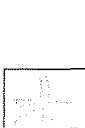

Sous réserve d'un avis de vingt-quatre heures (24h) donné au Locataire, au cours des douze (12) derniers mois de la Durée ou de tout renouvellement de celle-ci, le Locataire permettra au Bailleur de visiter ou de faire visiter les Lieux Loués durant les heures d'affaires. Toutefois tout courtier, acquéreur, ou toute autre Personne autorisée par le Bailleur pourra visiter les Lieux Loués en tout temps et de temps à autre sur avis de vingt-quatre heures (24h) donné au Locataire.

9.3 CONTRÔLE DE L'IMMEUBLE S4 ET DU CENTRE

Le Bailleur, agissant raisonnablement, prendra toutes les mesures qu'il jugera souhaitables dans le cadre de sa gestion de l'Immeuble S4 et du Centre. Toutefois, ces mesures ne doivent pas nuire indûment aux activités du Locataire dans les Lieux Loués. Plus particulièrement et sans limitation, le Locataire reconnaît que l'Immeuble S4 et le Centre sont en tout temps sujets au droit exclusif de contrôle, d'entretien, de gestion et d'exploitation du Bailleur, et que le Bailleur est notamment autorisé, de façon non limitative, à prendre les mesures suivantes:

- (a) obstruer ou fermer temporairement la totalité ou une partie de l'Immeuble S4 et/ou du Centre à des fins d'entretien, de réparation, de modification ou de construction;
- (b) utiliser une partie quelconque des Aires Communes de l'Immeuble S4 ou des Aires Communes à des fins de commerce, d'étalage, de décoration, de divertissement ou de promotion (incluant, de façon non limitative, des kiosques, des chariots et autres installations) permanentes ou non, destinées à la vente au détail ou à des événements spéciaux ou des activités promotionnelles;
- (c) réglementer la livraison ou l'expédition de denrées, de marchandises, de fournitures et de matériel aux Lieux Loués et désigner des aires, des entrées et des heures par lesquelles le chargement et le déchargement de biens peuvent être effectués, et le Locataire devra faire en sorte que les remorques et camions desservant les Lieux Loués demeurent stationnés à l'intérieur des aires désignées uniquement pendant les périodes nécessaires pour desservir les besoins du Locataire. Le Locataire ne devra pas permettre que lesdites remorques et lesdits camions restent stationnés sur l'Immeuble S4 et/ou le dans le Centre pendant la nuit ou après les heures de fermeture du Centre;
- (d) consentir, modifier ou annuler des servitudes ou autres conventions concernant l'utilisation ou l'entretien de la totalité ou toute partie de l'Immeuble S4 et/ou du Centre;
- (e) ériger d'autres constructions ou structures sur l'Immeuble S4 et/ou dans le Centre, ou y apporter des améliorations et faire des modifications ou des ajouts à l'Immeuble S4 et/ou au Centre
- (f) de temps à autre, changer la surface, le niveau, l'aménagement ou l'utilisation de l'Immeuble S4 et/ou du Centre ou de toute partie de ceux-ci;
- (g) déménager ou réaménager les divers bâtiments, Aires de Stationnement, Aires Communes, Aires Communes de l'Immeuble S4 et autres parties de l'Immeuble S4 et/ou du Centre ou en modifier l'emplacement ou l'utilisation, en tout temps, que ce soit au cours de la Durée et tout renouvellement de celle-ci ou avant la Date de Commencement du Bail et sans obtenir le consentement du Locataire;
- (h) percevoir des frais de stationnement (par voie de compteurs ou autrement) de la part de toute Personne (incluant le public en général) pour l'utilisation des installations de

s.20(1)(b)

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

stationnement qui font partie des Aires Communes et qui sont désignées de temps à autre comme des aires où le stationnement est interdit;

- (i) fournir des services de surveillance, de sécurité ou de police pour l'Immeuble S4 et/ou le Centre;
- (j) poser tout autre geste ou exécuter toute autre tâche dans ou sur l'Immeuble S4 et/ou le Centre ou toute portion de l'Immeuble S4 et/ou du Centre que le Bailleur jugera approprié pour une exploitation plus efficace et adéquate de l'Immeuble S4 et/ou du Centre.

s.20(1)(b)

Le Locataire renonce par les présentes à toute réclamation qu'il pourrait avoir contre le Bailleur résultant du présent paragraphe


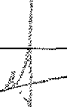
Malgré toute disposition du présent Bail à l'effet contraire, il est entendu et convenu qu'advenant que l'Immeuble S4 et/ou le Centre ou toute portion de l'Immeuble S4 et/ou du Centre soit diminuée, agrandie ou modifiée de quelque façon que ce soit suite à l'exercice par le Bailleur d'un droit prévu au présent Article 9 ou ailleurs dans le présent Bail, la responsabilité du Bailleur ne sera pas engagée, le Locataire n'aura droit à aucune compensation, modification, diminution ou déduction de Loyer et toute diminution, tout agrandissement et toute modification de l'Immeuble S4 et/ou du Centre ou d'une partie de l'Immeuble S4 et/ou du Centre ne sera pas réputé être une expulsion ou un défaut à tout engagement relatif à la jouissance paisible contenu dans le présent Bail. Sans limiter les obligations du Locataire en vertu du présent Bail, le Locataire reconnaît et accepte expressément que l'exercice par le Bailleur de ses droits en vertu du présent Article 9 ne déchargera pas le Locataire de son obligation d'exploiter les Lieux Loués pour les fins de l'Usage Autorisé de façon immédiate, continue et ininterrompue conformément aux termes et conditions du présent Bail.

ARTICLE 10 DOMMAGES ET DESTRUCTION

10.1 DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Si les Lieux Loués sont détruits ou endommagés, par le feu ou par tout autre risque contre lequel le Bailleur est assuré, et sujet aux dispositions du présent Bail, alors :

- (a) Si, selon l'opinion raisonnable du Bailleur, les dommages ou la destruction sont tels que les Lieux Loués sont devenus totalement impropres à leur occupation, ou s'il est impossible ou dangereux de les utiliser ou de les occuper ou si, dans l'un ou l'autre cas, les dommages, toujours selon l'opinion raisonnable du Bailleur, ne peuvent être réparés avec diligence raisonnable dans un délai de CENT QUATRE-VINGT (180) JOURS à compter de la date de tels dommages ou destruction, alors le Bailleur pourra résilier le présent Bail par l'envoi d'un Avis à cet effet au Locataire, et dans un tel cas, le présent Bail se terminera à la date de tel dommage ou destruction. Le Loyer et tous montants pour lesquels le Locataire est redevable en vertu des présentes seront toutefois exigibles et payables jusqu'à la date de tels dommages ou destruction. Si le Bailleur ne résilie pas ainsi le Bail, il devra, avec diligence raisonnable, réparer les Lieux Loués, lesdits travaux devant être payés à même le produit de toute police d'assurance souscrite par le Bailleur à cet effet et jusqu'à concurrence seulement du produit desdites polices d'assurance et le Locataire sera dispensé de verser le Loyer payable au Bailleur à partir de la survenance de telle destruction ou de tels dommages et ce, jusqu'à la date où les dommages seront réparés de façon à permettre au Locataire d'utiliser et d'occuper la totalité des Lieux Loués, le tout conformément aux dispositions de la sous-section (b); et
- (b) Si, selon l'opinion raisonnable du Bailleur, les Lieux Loués ne peuvent être utilisés pour les fins auxquels ils ont été loués pour plus de la moitié de la Superficie Locative des Lieux Loués et si, selon l'opinion raisonnable du Bailleur, les dommages peuvent être réparés dans les CENT QUATRE-VINGT (180) JOURS de la date de tels dommages ou destruction, le Bailleur devra, avec diligence raisonnable, réparer les Lieux Loués, lesdits travaux devant être payés à même le produit de toute police d'assurance souscrite par le Bailleur à cet effet et jusqu'à concurrence seulement du produit desdites polices

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

d'assurance. Dans un tel cas, le Locataire sera dispensé de verser le Loyer payable au Bailleur pendant toute la période au cours de laquelle les Lieux Loués ne pourront, au moins pour la moitié de la Superficie Locative des Lieux Loués, être utilisés pour les fins auxquelles ils ont été loués. Dès que le Locataire peut utiliser cinquante pour cent (50%) ou plus de la Superficie Locative des Lieux Loués pour les fins auxquelles ils ont été loués, le Loyer dû au Bailleur sera réduit en proportion de l'espace des Lieux Loués qui n'est pas utilisable par le Locataire et ce, jusqu'à ce que les Lieux Loués soient restaurés dans leur totalité conformément aux exigences des présentes.

10.2 DESTRUCTION DE LA BÂTISSE

Nonobstant la section 10.1, si CINQUANTE POUR CENT (50%) ou plus de la superficie locative brute de la Bâtisse ou si CINQUANTE POUR CENT (50%) ou plus des Aires Communes de l'Immeuble S4 ou si CINQUANTE POUR CENT (50%) ou plus des Aires Communes est, à tout moment pendant la Durée et tout renouvellement de celle-ci, détruite ou endommagée par le feu ou par un autre sinistre contre lequel le Bailleur est assuré, que les Lieux Loués soient touchés ou non par cet événement, le Bailleur pourra, au moment de la survenance de l'un ou l'autre de ces événements, résilier le présent Bail en donnant un Avis écrit au Locataire dans les QUATRE-VINGT-DIX (90) JOURS de l'un ou l'autre de ces événements, à la condition que cette résiliation ne soit pas discriminatoire, et dans ce cas, l'occupation créée par les présentes ainsi que tous les droits du Locataire aux termes du présent Bail prendront fin TRENTE (30) JOURS après la date de la remise de l'Avis comme si cette date était la date d'expiration d'origine de la Durée, et le Bailleur ne sera aucunement responsable des dommages, de quelque nature qu'ils soient, contractuels ou extra-contractuels, ni de toute autre réclamation découlant de cette résiliation. Le Loyer sera exigible sans réduction à cause de la destruction ou des dommages jusqu'à la date de la résiliation, à moins qu'il n'y ait eu réduction du Loyer aux termes de la section 10.1 des présentes.

10.3 SURVIE DU BAIL

Nonobstant toute disposition contraire du *Code civil du Québec*, et sauf ce qui pourrait être autrement prévu dans le présent Article 10, le présent Bail demeurera pleinement en vigueur en cas de dommages ou de destruction de l'Immeuble S4, du Centre et/ou des Lieux Loués ou d'une partie de ceux-ci, comme le prévoit le présent Article 10.

10.4 RECONSTRUCTION

Il est expressément convenu que tous les travaux de réparation et de reconstruction entrepris par le Bailleur aux termes du présent Article 10 peuvent être exécutés par le Bailleur, à son entière discrétion, et, sans restreindre la généralité de ce qui précède, en aucun cas le Bailleur ne sera tenu de réparer ou de reconstruire les Lieux Loués, l'Immeuble S4 et/ou le Centre selon leur forme, leurs caractéristiques ou leurs dimensions d'origine.

10.5 PRODUIT D'ASSURANCE

Si le Bail est résilié dans les circonstances prévues au présent Article 10, tout le produit des polices d'assurance quant aux Améliorations Locatives reviendra uniquement au Bailleur. Si les Lieux Loués sont reconstruits, le Locataire utilisera tout le produit des polices d'assurance quant aux Améliorations Locatives pour la reconstruction de telles Améliorations Locatives.



10.6 BIENS DU LOCATAIRE

Aucune modalité des présentes n'oblige le Bailleur à réparer, fournir ou à reconstruire un bien du Locataire ou ses Améliorations Locatives.

10.7 NÉGLIGENCE DU LOCATAIRE

Si le Centre, l'Immeuble S4, la Bâtisse ou les Lieux Loués sont endommagés, détruits par le feu ou à la suite d'un autre sinistre, que ce soit en totalité ou en partie, et que ces dommages ou cette destruction découlent de la faute ou de la négligence du Locataire, de ses dirigeants, mandataires, employés, préposés ou visiteurs, sans porter atteinte aux autres droits et recours du Bailleur ni aux droits de subrogation de l'assureur de celui-ci :

- (a) le Locataire sera responsable de la totalité des coûts et des dommages;
- (b) le Bailleur pourra réparer les dommages aux frais du Locataire;
- (c) le Locataire perdra tout droit de résilier le Bail, le cas échéant; et

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

- (d) le Locataire renoncera à toute réduction du Loyer prévue dans le présent Article 10 et le Loyer ne sera pas réduit.

ARTICLE 11 EXPROPRIATION

Advenant l'expropriation ou la prise de possession par toute autorité compétente de la totalité ou d'une partie de l'Immeuble S4 et/ou du Centre qui rend, de l'avis du Bailleur, impraticable l'exploitation de l'Immeuble S4 et/ou du Centre, selon le cas, ou des Lieux Loués, le Bailleur pourra terminer le Bail sur Avis écrit au Locataire et le Bail prendra fin à compter de la date de prise de possession des lieux expropriés, le tout sans recours contre le Bailleur mais sous réserve des droits du Locataire contre la partie expropriante.

Dans le cas d'une expropriation partielle de l'Immeuble S4 et/ou du Centre qui ne rend pas, de l'avis du Bailleur, impraticable l'exploitation des Lieux Loués, ce Bail continuera d'être pleinement en vigueur, sans recours du Locataire contre le Bailleur, mais sous réserve des droits du Locataire de réclamer toute indemnité ou compensation qui peut lui être due par la partie expropriante, indépendamment des droits et recours du Bailleur.

ARTICLE 12 DOMMAGES


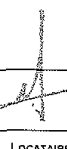
12.1 PERTE OU ENDOMMAGEMENT

Malgré toute disposition contraire contenue dans le présent Bail ou dans la Loi, le Bailleur en aucun moment ne sera responsable pour tout dommage, perte, vol ou destruction de biens que ce soit dans les Lieux Loués ou dans l'enceinte ou autour de l'Immeuble S4 et/ou du Centre, quelle qu'en soit la cause (sauf si cette cause résulte d'une faute lourde ou négligence grossière commise par le Bailleur ou ses représentants.)

Le Locataire n'a droit à aucun dédommagement de la part du Bailleur ni à aucun paiement à titre de coûts, de pertes ou de débours pour quelque raison que ce soit (sauf en cas de faute lourde ou négligence grossière du Bailleur ou ses représentants) en cas d'incendie ou de tout autre sinistre. En outre, aucune réclamation de quelque nature que ce soit ne sera faite contre le Bailleur par le Locataire, et aucune réduction de Loyer ni aucun recouvrement ne sera obtenu par le Locataire du Bailleur, en cas de panne partielle ou totale des services suivants ou de diminution d'approvisionnement ou d'interruption de ces services ou de dommages causés par ces services : chauffage, climatisation, éclairage électrique, courant électrique, eau, plomberie, égouts, ascenseurs, escaliers roulants ou tout autre service; ni en cas de dommage ou de nuisance causé par l'eau, la neige ou la glace sur le toit ou chutant de la toiture, trappes, puits de lumière, fenêtres ou ailleurs ou en cas de vice ou de rupture des tuyaux, réservoirs ou autre matériel causant fuites, décharges ou écoulements de vapeur, d'eau, de neige, de fumée ou de gaz dans les Lieux Loués ni en cas de dommage ou de nuisance causé par l'état ou l'aménagement des quais de chargement ou des canalisations électriques ou autres ni en cas de dommage ou de nuisance résultant d'actes, d'omissions ou de négligence d'un locataire ou autre occupant de l'Immeuble S4 et/ou du Centre ou des propriétaires ou occupants des centres adjacents ou contigus ou découlant directement ou indirectement d'améliorations ou changements structureaux apportés à la Bâtisse et/ou au Terrain et/ou au Centre ou à tout objet ou service dans ou sur l'Immeuble S4 et/ou dans ou sur le Centre ou contigu au Terrain et/ou au Centre, à la condition que ces travaux soient effectués avec une diligence raisonnable.

12.2 INDEMNISATION GÉNÉRALE DU BAILLEUR

Le Locataire indemniserà le Bailleur de toute réclamation et de tous frais découlant du présent Bail, ou de tout événement survenu dans, sur ou aux Lieux Loués ou occasionné en tout ou en partie par un acte ou une omission de la part du Locataire ou d'une Personne dont la présence dans les Lieux Loués et/ou sur l'Immeuble S4 et/ou dans les Aires Communes est permise par le Locataire ou par un manquement aux lois de la part du Locataire ou de ses dirigeants, mandataires, employés, représentants visiteurs et plus généralement de la part de toute Personne autorisée par le Locataire à se trouver dans les Lieux Loués, sauf si cette réclamation, ce coût ou cet événement découlent de la faute lourde ou de la négligence grossière du Bailleur ou du personnel dont il a la responsabilité légale. Si le Bailleur, sans faute lourde de sa part, devient partie à une poursuite instituée contre le Locataire, ce dernier doit indemniser le Bailleur et payer la totalité des coûts,

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/31...

dépenses et frais judiciaires et extrajudiciaires engagés ou payés par le Bailleur dans le cadre de cette poursuite.

12.3 AUCUNE DIMINUTION DU LOYER

le Locataire reconnaît qu'il n'aura droit à aucune diminution du Loyer par voie de compensation ou autrement ni à la résiliation du Bail, ni à aucune réclamation contre le Bailleur pour dommages matériels ou corporels et frais, quelle qu'en soit la nature ou la cause, ni à aucune indemnisation à même un montant quelconque du Loyer payable en vertu des présentes.



ARTICLE 13 ENSEIGNES ET AFFICHAGE

- 13.1 Sous réserve que le Locataire ait préalablement obtenu le consentement écrit du Bailleur quant à la conception, au design, au libellé et à l'emplacement de toute enseigne ou affiche que le Locataire désire poser sur les murs extérieurs des Lieux Loués, et que le Locataire ait préalablement obtenu toutes les autorisations municipales requises, le Locataire pourra, à ses frais, installer, entretenir et exploiter une enseigne ou affiche, ou tout autre matériel promotionnel permanent ou fixé à demeure, sur les murs extérieurs des Lieux Loués, à la condition de ne pas nuire à la visibilité et à la jouissance paisible de quelque partie de l'Immeuble S4 et/ou du Centre. Le Locataire devra au surplus s'assurer auprès du Bailleur que les endroits choisis pour l'installation de ses enseignes sont aptes à recevoir celles-ci.

Tout enseigne, tout raccordement et support nécessaires à l'affichage des Lieux Loués, doit être conforme aux descriptions de l'Annexe « C ». Toute enseigne lumineuse sera alimentée au panneau électrique du Locataire et devra être allumée selon un horaire synchronisé avec celui du Bailleur.

En aucun temps pendant la Durée ou tout renouvellement de celle-ci, les banderoles ou autres matériels promotionnels temporaires ne seront tolérés sur les murs extérieurs de la Bâtisse. Toute enseigne ou affiche visible depuis l'extérieur des Lieux Loués doit être approuvée par le Bailleur, par écrit. Le Locataire s'engage à réparer, à ses frais, tout dommage que ces enseignes ou affiches peuvent causer au moment de leur installation et de leur enlèvement.»

- 13.2 Les coûts d'acquisition, d'exploitation, de réparation, de remplacement et d'entretien des enseignes et des affiches installées par le Locataire sur les murs extérieurs des Lieux Loués, devront être assumés par celui-ci, telles enseignes et affiches devant être maintenues dans un bon état d'entretien et de réparation pendant la Durée et tout renouvellement de celle-ci. Le Locataire ne devra permettre aucune enseigne mobile de quelque sorte que ce soit sur l'Immeuble S4 et/ou dans le Centre.
- 13.3 Sur Avis du Bailleur, le Locataire devra immédiatement enlever toute enseigne ou affiche installée par le Locataire sans avoir préalablement obtenu le consentement du Bailleur, ou toute enseigne ou affiche qui contrevient à toute disposition du présent Bail, et devra immédiatement réparer, à ses frais, tout dommage causé par l'installation ou l'enlèvement de ladite enseigne ou affiche.
- 13.4 Le Locataire devra tenir le Bailleur indemne et à couvert de toutes réclamations relatives à toute enseigne affiche du Locataire incluant, de façon non limitative, toute perte ou tout dommage causé à toute propriété ou toute blessure à toute Personne résultant de la pose, de l'utilisation, de l'enlèvement, du déplacement ou de l'effondrement de ladite enseigne ou affiche.

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

ARTICLE 14 RESPECT DES LOIS ET INDEMNISATION

14.1 OBSERVANCE DES LOIS

Le Locataire doit, à ses frais et sans délai :

- (a) se conformer à toutes dispositions et exigences de toutes les Lois des gouvernements fédéral, provincial et municipal ayant juridiction sur les Lieux Loués, leur utilisation par le Locataire ainsi que l'exploitation des activités du Locataire dans les Lieux Loués; et
- (b) effectuer tous changements ou modifications dans les Lieux Loués ou dans leur utilisation ou dans l'exercice des activités dans les Lieux Loués qui pourraient être exigés par les autorités ci-haut mentionnées et, avant d'effectuer tels changements ou modifications, remettre au Bailleur les plans et devis, lesquels devront être approuvés par écrit par le Bailleur agissant raisonnablement.

À défaut par le Locataire d'exécuter les changements ou modifications exigés par les autorités ayant juridiction, le Bailleur, après Avis écrit au Locataire, pourra exécuter lesdits changements et modifications et en réclamer le remboursement au Locataire à titre de Loyer Additionnel.

14.2 PRÉSENCE, UTILISATION ET PROPRIÉTÉ DE MATIÈRES DANGEREUSES ET CONTAMINANTS



Le Locataire s'engage et convient que ni le Locataire ni ses agents ou employés n'amèneront dans les Lieux Loués ou toute partie de ceux-ci des Matières Dangereuses et des Contaminants. Si durant toute la Durée ou tout renouvellement de celle-ci, le Locataire ou ses agents ou employés amènent des Matières Dangereuses et des Contaminants dans les Lieux Loués ou toute partie de ceux-ci, le Locataire devra, à ses frais :

- (a) immédiatement donner un Avis écrit au Bailleur à cet effet et, à compter de cette date, le Bailleur constamment informé par écrit de l'étendue et de la nature de la conformité du Locataire aux dispositions de la présente section 14.2;
- (b) retirer promptement les Matières Dangereuses et les Contaminants des Lieux Loués et ceci en conformité avec les Lois et règlements s'appliquant à l'enlèvement de ceux-ci à moins que le Locataire ait au préalable obtenu l'autorisation écrite du Bailleur stipulant les conditions selon lesquelles ces Matières Dangereuses et les Contaminants peuvent demeurer dans le Centre, sur l'Immeuble S4 et dans les Lieux Loués;
- (c) si le Bailleur le requiert, obtenir aux seuls frais du Locataire, par un consultant indépendant désigné ou approuvé par le Bailleur, une vérification complète et appropriée de l'enlèvement des Matières Dangereuses et des Contaminants des Lieux Loués, ou, si tel n'est pas le cas, un rapport confirmant l'étendue et la nature de la non-conformité aux dispositions de la présente section 14.2; et
- (d) indemniser et tenir à couvert le Bailleur de tous coûts, amendes, pertes, dommages et responsabilités résultant de tout acte ou omission de la part du Locataire relativement à tous points mentionnés à la présente section 14.2.

Si le Locataire devait amener ou créer sur les Lieux Loués des Matières Dangereuses et des Contaminants, ou si l'exploitation de l'entreprise du Locataire générerait des Matières Dangereuses et des Contaminants dans les Lieux Loués, nonobstant toute Loi à l'effet contraire, de telles Matières Dangereuses et Contaminants devront demeurer la seule et exclusive propriété du Locataire et ne deviendront aucunement la propriété du Bailleur même si celles-ci sont fixées aux Lieux Loués et ce, nonobstant l'expiration ou terminaison anticipée du Bail.

Nonobstant ce qui précède, la présente Section ne sera aucunement applicable aux Matières Dangereuses et aux Contaminants qui n'auraient pas été amenés ou placés dans les Lieux Loués par le Locataire ou toute Personne sous son contrôle ou agissant sous sa direction. À la date de

s.20(1)(b)


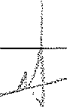
	
BAILLEUR	LOCATAIRE

ARTICLE 15 CESSION ET SOUS-LOCATION

15.1 CESSION OU SOUS-LOCATION

Malgré toute Loi, équité, coutume ou tout usage à l'effet contraire, le Locataire ne pourra céder ou transférer ou donner en garantie ce Bail ou l'un quelconque des droits, titres et intérêts du Locataire dans celui-ci ou dans les Lieux Loués, ou sous-louer la totalité ou une partie des Lieux Loués ou permettre que les Lieux Loués ou une partie de ceux-ci soient utilisés, occupés ou possédés par toute autre Personne, sauf si toutes les conditions suivantes sont dûment remplies :

- (a) il a conclu une entente écrite de cession ou sous-location laquelle doit cependant être conditionnelle au consentement du Bailleur faite de bonne foi et il a fourni au Bailleur une copie conforme de ladite entente ainsi que toute autre information que le Bailleur peut raisonnablement demander;
- (b) il a fourni au Bailleur les renseignements pertinents lui permettant d'évaluer la solvabilité, la réputation et l'entreprise du cessionnaire ou du sous-locataire proposé;
- (c) l'Usage Autorisé ne sera pas modifiée;
- (d) il a obtenu l'approbation écrite du Bailleur quant à la cession ou à la sous-location, laquelle approbation ne pourra être retenue sans motif valable, soit notamment dans chaque cas énuméré au paragraphe (k) de la présente section 15.1;
- (e) il ne cède le présent Bail ou ne sous-loue les Lieux Loués qu'aux conditions de l'entente soumise au Bailleur;
- (f) il conclut une entente de consentement à la sous-location ou à la cession avec le sous-locataire ou le cessionnaire proposé et le Bailleur, laquelle entente doit être préparée par le Bailleur selon le formulaire-type de ce dernier, le tout aux frais du Locataire;
- (g) le sous-locataire ou le cessionnaire proposé a convenu par écrit avec le Bailleur de respecter et d'assumer toutes les obligations du Locataire aux termes du présent Bail en ce qui a trait à la totalité ou à une partie des Lieux Loués que le Locataire souhaite sous-louer ou céder;
- (h) le Locataire est, pour toute la Durée et tout renouvellement de celle-ci solidairement responsable avec le cessionnaire ou le sous-locataire quant au respect de toutes les modalités et obligations du présent Bail, sans bénéfices de division, de discussion ou de subrogation, et il ne sera aucunement déchargé de cette responsabilité.
- (i) intentionnellement omis;
- (j) malgré les dispositions de l'article 1871 du *Code civil du Québec*, le Bailleur disposera d'un délai de trente (30) jours ouvrables à compter de la réception de la demande du Locataire accompagnée des documents et informations demandés par le Bailleur conformément aux dispositions du Bail, afin de :
 - i) consentir à la cession ou à la sous-location; ou
 - ii) refuser raisonnablement de donner son consentement à la cession ou à la sous-location; et
 - iii) intentionnellement omis;
- (k) le consentement du Bailleur peut être retenu suivant motif valable, notamment mais sans limitation, pour les motifs suivants :
 - i) le fait que le Locataire soit en défaut de ses obligations en vertu du présent Bail ou tout amendement à celui-ci et que ce dernier n'ait pas remédié au défaut;
 - ii) le loyer payable est ou peut être inférieur au Loyer payable en vertu du présent Bail;

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

- iii) le Bailleur est insatisfait de la solvabilité, de la réputation ou de l'entreprise du cessionnaire ou du sous-locataire proposé;
- iv) l'occupant, le cessionnaire ou le sous-locataire proposé par le Locataire est alors un locataire présent ou doit dans un proche avenir devenir un locataire de l'Immeuble S4 ou du Centre, et le Bailleur dispose ou disposera au cours des six (6) prochains mois d'espaces appropriés à louer dans l'Immeuble S4 ou le Centre; ou
- v) en accordant son consentement, le Bailleur sera en défaut en vertu des dispositions d'un autre bail, d'une autre offre de location ou de toute autre convention avec un tiers.

Le Locataire paiera les Coûts du Bailleur raisonnables et associés à toute demande d'approbation et, le cas échéant, à la préparation des documents donnant effet à la cession ou à la sous-location.

Pour plus de certitude, le consentement du Bailleur à toute cession ou sous-location ne constituera pas une renonciation à la présente Section et ne sera pas réputé permettre toute cession, sous-location, charge ou tout transfert ou usage par un tiers.

15.2 LICENCES

Le Locataire pourra sous-louer les Lieux Loués à un titulaire de licence pourvu que les modalités de la section 15.1 et les modalités suivantes soient rigoureusement observées :

- (a) le titulaire de licence exploite son entreprise sous le nom du Locataire;
- (b) afin d'obtenir l'approbation du Bailleur, le Locataire lui fournit une copie du contrat de licence en cause avant qu'il ne soit signé et le Bailleur a le droit d'en approuver les modalités; et
- (c) l'approbation du Bailleur ne sera valide que si le Locataire et le titulaire de licence sont respectivement parties au contrat de licence et que si un tel contrat est en vigueur et que le titulaire de licence n'est pas en défaut aux termes de celui-ci.

15.3 CHANGEMENT DE CONTRÔLE

Le Locataire devra obtenir l'approbation écrite du Bailleur quant à tout changement dans le contrôle véritable du Locataire. Le Locataire fournira au Bailleur les renseignements décrits au paragraphe 15.1 (b) en ce qui a trait à la Personne ou aux Personnes à qui le contrôle est cédé. À la demande du Bailleur, le Locataire devra mettre à la disposition du Bailleur ses livres et registres corporatifs ou de société afin de prouver qu'il y a eu changement de contrôle.

15.4 ANNONCE DES LIEUX LOUÉS



Le Locataire n'annoncera pas ni ne permettra que l'on annonce que les Lieux Loués sont à louer sans que le Bailleur ait approuvé par écrit la forme et le contenu de l'annonce, laquelle ne doit pas faire mention d'aucune condition financière de la location.

15.5 RENONCIATION DU SOUS-LOCATAIRE

Si le Locataire n'exécute pas envers son sous-locataire les obligations auxquelles il est tenu, ce dernier ne pourra exercer contre le Bailleur les droits et recours appartenant au Locataire pour les faire exécuter. Conséquemment, le Locataire s'engage à obtenir de tout sous-locataire une renonciation expresse à cet effet. L'occupation de la totalité ou d'une partie des Lieux Loués par le sous-locataire, la simple tolérance du Bailleur à cet égard, ou l'acceptation de quelque paiement par le Bailleur effectué par le sous-locataire ne crée aucune obligation du Bailleur envers le sous-locataire. Si le sous-locataire n'exécute pas les obligations auxquelles il est tenu et cause ainsi un préjudice au Bailleur ou aux autres locataires ou occupants de la Bâtisse, du Centre et/ou du Développement, le Bailleur, sans préjudice à ses droits en vertu de l'Article 1875 du *Code civil du Québec*, peut notamment exiger du Locataire la résiliation de la sous-location, le Locataire s'engageant, par les présentes, à entreprendre toutes les démarches possibles, incluant des procédures judiciaires, pour procéder à ladite résiliation de façon expéditive.

15.6 RÉORGANISATIONS CORPORATIVES

Si le Locataire désire effectuer un changement de nom, procéder à une fusion, est touché par un changement de contrôle (autre qu'un changement de contrôle effectif visé par la section 15.3 du

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

présent Bail) ou par toute autre forme de réorganisation corporative, le Locataire s'engage alors à en aviser le Bailleur préalablement par écrit et à lui fournir les informations nécessaires lui permettant d'évaluer les conséquences que le changement proposé peut avoir sur les droits du Bailleur. Le Locataire s'engage à payer au Bailleur, sur demande, les Coûts du Bailleur raisonnables engagés pour l'évaluation du dossier et la préparation des documents nécessaires pour donner effet à la réorganisation proposée.

ARTICLE 16

ASSUJETTISSEMENT ET SUBORDINATION

16.1 CESSION PAR LE BAILLEUR

Dans l'éventualité où le Bailleur vend ou loue, en totalité ou en partie, le Centre ou l'Immeuble S4, ou cède le Bail ou l'un de ses droits aux termes de celui-ci, il sera alors dégagé de toutes les obligations qui lui incombent en vertu du Bail qui ne seront pas encore exigibles au moment de la vente, location ou cession, dans la mesure où le futur acquéreur ou cessionnaire les assume.

s.20(1)(b)

16.2 SUBORDINATION

Tous les droits du Locataire en vertu des présentes seront assujettis et subordonnés aux droits de tout créancier détenant une hypothèque ou autre charge réelle sur l'immeuble S4 ou de tout autre cessionnaire des droits du Bailleur en vertu du Bail et le Locataire devra reconnaître tel créancier hypothécaire ou cessionnaire comme Bailleur en vertu des présentes, le tout constituant une condition essentielle du présent Bail.

pour veiller à ce que telle subordination ou reconnaissance n'ait pour effet d'entraver le droit du Locataire de jouir des Lieux Loués, conformément au Bail, tant et aussi longtemps que le Locataire ne sera pas en défaut en vertu des présentes.

16.3 SIGNATURE DE TOUT DOCUMENT

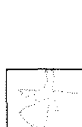
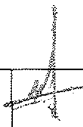
Le Locataire convient d'exécuter et de signer tout acte ou document raisonnable que le Bailleur ou son créancier jugera nécessaire ou utile pour subordonner le Bail à toute hypothèque ou autre charge, le tout aux frais du Bailleur.

Le Locataire pourra cependant exiger que le créancier de toute telle hypothèque ou autre charge s'engage alors à ne pas entraver le droit du Locataire de jouir des Lieux Loués, conformément au Bail, tant et aussi longtemps que le Locataire ne sera pas en défaut en vertu du Bail.

16.4 ATTESTATION

En tout temps pendant la Durée et tout renouvellement de celle-ci, et dans les dix (10) jours d'une demande du Bailleur à cet effet, le Locataire signera et remettra au Bailleur, tel qu'indiqué par le Bailleur et en utilisant le document remis par le Bailleur au Locataire à cet effet, à l'attention de toute Personne, une attestation ou déclaration certifiant, entre autres informations qu'un créancier hypothécaire ou un acheteur prospectif de l'immeuble S4 et/ou du Centre et/ou du Développement ou de toute partie de ceux-ci peut de temps à autre requérir :

- 16.4.1 que ce Bail a été valablement signé et remis par le Locataire conformément aux autorisations et procédures corporatives requises;
- 16.4.2 que ce Bail n'est pas modifié et qu'il est pleinement en vigueur, ou s'il a été modifié, qu'il est pleinement en vigueur tel qu'amendé en identifiant les amendements;
- 16.4.3 la Date de Commencement du Bail et la Date d'Expiration;
- 16.4.4 la date de paiement du Loyer Minimum et du Loyer Additionnel;
- 16.4.5 que le Locataire n'est pas en défaut de payer le Loyer Minimum et le Loyer Additionnel en vertu de ce Bail, et qu'au meilleur de la connaissance du Locataire, qu'il n'y a pas d'autre défaut existant ou allégué de la part de l'une ou l'autre partie en vertu de ce Bail, et si un tel défaut existe, une mention spécifiant la nature et l'étendue de celui-ci;
- 16.4.6 qu'aucun Loyer n'a été payé plus de trente (30) jours avant l'échéance;

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/36...

- 16.4.7 que le Locataire a accepté les Lieux Loués, qu'il est en possession de ceux-ci et qu'il les occupe;
- 16.4.8 que les Travaux du Bailleur ont été complétés à la satisfaction du Locataire; et
- 16.4.9 qu'au meilleur de la connaissance du Locataire, s'il y a des causes de compensation, des défenses ou des demandes reconventionnelles à faire valoir à l'encontre de l'exécution des obligations du Locataire en vertu de ce Bail.

ARTICLE 17

DÉFAUTS ET RECOURS

17.1 DÉFAUTS

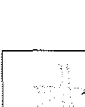
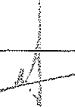
Chaque événement énuméré ci-dessous constitue un défaut de la part du Locataire :

- (a) si un élément du Loyer demeure en souffrance
- (b) si le Locataire cède, transporte ou grève le Bail ou sous-loue les Lieux Loués ou permet qu'ils soient utilisés par d'autres en contravention aux dispositions du présent Bail;
- (c)
- (d) si la totalité ou une partie importante des biens du Locataire situés dans les Lieux Loués font l'objet d'une saisie avant ou après jugement, d'une saisie-exécution ou d'une saisie-arrêt par un créancier du Locataire ou toute autre tierce partie et qu'une telle saisie n'est pas contestée par le Locataire dans les délais impartis;
- (e) si le Locataire fait une cession au profit de ses créanciers; si un administrateur-séquestre est nommé à la direction des activités exercées dans ou depuis les Lieux Loués; si le Locataire fait faillite, devient insolvable ou se réclame d'une Loi actuelle ou future sur la faillite ou l'insolvabilité; ou s'il est prononcé une ordonnance de liquidation du Locataire et cette ordonnance demeure incontestée pendant cinq (5) jours ouvrables;
- (f) intentionnellement omis;
- (g) intentionnellement omis;
- (h) intentionnellement omis; ou
- (i) si le Locataire manque à toute autre obligation prévue par le Bail et est en défaut de corriger ce manquement avant l'expiration du délai prescrit dans l'Avis de défaut envoyé par le Bailleur. Il est entendu que le délai prescrit dans l'Avis de défaut envoyé par le Bailleur devra être raisonnable pour permettre au Locataire de remédier au défaut.

17.2 RECOURS DU BAILLEUR

En cas de défaut du Locataire selon le présent Bail, le Bailleur est en droit d'exercer l'un ou plusieurs des recours suivants, le Locataire reconnaissant que tous les recours prévus par le Bail et toute Loi sont cumulatifs et peuvent être exercés séparément ou collectivement :

- (a) entrer dans les Lieux Loués, au besoin, et procéder à corriger le défaut y compris, sans s'y limiter, le droit de régler les paiements dus par le Locataire aux tiers créanciers ou réclamés par ceux-ci (notamment mais sans limitation les coûts d'assurance ou les taxes d'affaires) et dont le non-paiement pourrait nuire à quelconque partie de l'immeuble S4 ou du Centre, ou effectuer les réparations aux Lieux Loués, le Locataire devant payer sur demande les Coûts du Bailleur à ces fins;
- (b) résilier le présent Bail au moyen d'un Avis au Locataire. Le Locataire convient et accepte qu'en ce cas le Bail s'éteint du simple fait de cet Avis, sans qu'il soit besoin d'une autre mise en demeure ou procédure juridique, quelle qu'elle soit, et aucun paiement ni acceptation du Loyer après ce défaut n'aura pour effet de justifier le Locataire de continuer à occuper les Lieux Loués, ni ne portera atteinte aux droits du Bailleur prévus

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

137...

par les présentes. Le Locataire expressément renonce aux droits et aux avantages qu'il pourrait avoir aux termes de l'article 1883 du *Code civil du Québec*. En cas de résiliation du Bail, le Locataire quittera et remettra les Lieux Loués au Bailleur dans les DIX (10) JOURS de la réception dudit Avis et le Bailleur aura le droit d'entrer dans les Lieux Loués et d'en déposséder le Locataire et évincer toute Personne ou enlever tous biens qui s'y trouvent, sans qu'il soit besoin d'une procédure judiciaire quelle qu'elle soit;

- (c) en cas de défaut de la part du Locataire, deviennent immédiatement exigibles le Loyer du mois en cours, tous les Loyers arriérés qui pourraient exister et une somme forfaitaire à titre de dommages et intérêts conventionnels égale
(ou jusqu'à la fin de la Durée s'il reste moins de douze (12) mois à la Durée), sous réserve du droit du Bailleur à des dommages et intérêts additionnels en raison du préjudice subi en raison du défaut du Locataire. La présente clause sera réputée, à toutes fins, permettre au Bailleur de percevoir un « loyer anticipé » en vertu des dispositions contenues au sous-paragraphe 136(1)(f) de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*, R.S.C., 1985, c. B.-3;
- (d) en plus des autres recours du Bailleur aux termes du présent Bail ou de la Loi, le Bailleur est en droit d'obtenir du Locataire tous les autres dommages-intérêts et frais encourus ou engagés par suite du défaut du Locataire ou de la résiliation du Bail, incluant sans limitation :
- i) les dommages découlant de la perte de Loyers ou de taxes de vente;
 - ii) les frais engagés par le Bailleur pour reprendre possession des Lieux Loués et les frais de résiliation du Bail; et
 - iii) le remboursement des honoraires et débours (tant judiciaires qu'extrajudiciaires) d'avocats jusqu'à concurrence de
autrement payables par le Locataire au Bailleur; si le défaut ne concerne pas une obligation monétaire, ce dédommagement sera égal à la plus élevée des deux sommes suivantes : soit _____ ou _____ LE PIED CARRÉ (PI.CA.) de la Superficie Locative des Lieux Loués;
- (e) exercer tout droit hypothécaire qu'il pourrait avoir;
- (f) exiger l'exécution forcée;
- (g) moyennant un Avis préalable d'au moins quarante-huit (48) heures, interrompre tout service que le Bailleur est tenu ou choisit d'assurer aux Lieux Loués ou au Locataire selon le Bail;
- (h) exercer tout autre recours prévu par la Loi.

17.3 COÛTS

Le Locataire paie au Bailleur tous les Coûts du Bailleur (et sans en limiter la portée générale, les frais et débours judiciaires et extrajudiciaires) engagés dans l'exécution des dispositions du présent Bail, ou à l'égard desquels le Locataire s'est engagé à assurer ou à indemniser le Bailleur. Les Coûts du Bailleur comprennent, sans limitation, les frais de vérification, d'expertise et d'évaluation et tous les frais liés à la location des Lieux Loués à un nouveau Locataire.



ARTICLE 18 **AVIS ET DEMANDES**

18.1 AVIS

Aux fins de ce Bail, le terme « Avis » signifie tout avis, requête, demande ou autre instrument donné en vertu de ce Bail.

Tout Avis devra être fait par écrit et peut être livré en personne ou transmis par courrier recommandé, messenger ou huissier avec preuve de livraison et devra être adressé :

- a) si transmis au Bailleur, à l'adresse mentionnée à la section 18.2 ou à toute autre Personne ou à toute autre adresse tel que désignée par le Bailleur dans un Avis; et

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

b) si transmis au Locataire, à l'adresse suivante :

SOCIÉTÉ RADIO-CANADA
1400 RENÉ LÉVESQUE EST
NIVEAU B-1
MONTRÉAL, QUÉBEC
H2L 2M2
ATTENTION : SERVICES IMMOBILIERS.

Copie à:

SNC Lavalin O&M Inc.
304 The East Mall
Suite 900
Toronto, ON M9B 6E2
Attention: Lease Administration

Tout Avis sera réputé donné et reçu le jour que cet Avis est donné en personne ou si transmis par courrier recommandé, messenger ou huissier, à la date indiquée à la preuve de livraison. L'une ou l'autre des parties peut, en tout temps, donner Avis à l'autre partie de tout changement d'adresse et à compter de la date et après un tel Avis l'adresse qui y est spécifiée sera réputée être l'adresse de cette partie pour l'envoi des Avis mentionnés aux présentes.

18.2 AVIS AU BAILLEUR

DEVIMCO INC.
6000, boul. de Rome - Bureau 410
Brossard Qc J4Y 0B6

A L'ATTENTION DU DIRECTEUR IMMOBILIER

ARTICLE 19 EXPIRATION DU BAIL

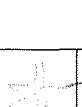
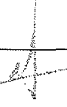
Le Bail se terminera de plein droit par la seule opération de la Loi et sans Avis à la Date d'Expiration et toute occupation des Lieux Loués après la Date d'Expiration par le Locataire (l'« **Occupation Excédentaire** ») n'aura pas pour effet de prolonger le Bail ni de renouveler le Bail pour toute période de temps par tacite reconduction ou autrement. Le Locataire sera alors 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 toute la durée de l'Occupation Excédentaire, le Loyer Minimum mensuel applicable sera égal au Loyer Minimum payable pour le dernier mois de la Durée ou de tout renouvellement de celle-ci plus cinquante pour cent (50%) dudit montant, tous les autres termes et conditions du Bail (incluant, sans limitation, le Loyer Additionnel) demeurant les mêmes.

ARTICLE 20 RETARD INÉVITABLE

Sauf s'il s'agit du paiement d'une somme d'argent, chaque fois que le Bail prévoit qu'une obligation doit être accomplie, elle doit l'être sous réserve de Retard Inévitable. Le Locataire et le Bailleur s'aviseront respectivement sans délai de la cause, de la durée et de la conséquence de tout Retard Inévitable.

ARTICLE 21 EXÉCUTION D'OBLIGATIONS PAR DES TIERS

Le Locataire, y compris toute Personne prétendant être un sous-locataire ou cessionnaire du Locataire, convient que le paiement du Loyer ou l'exécution de toute obligation par toute Personne autre que le Locataire ne constituera pas une reconnaissance de droits autres que ceux accordés expressément aux présentes, ni une renonciation à l'un ou l'autre des droits ou recours du Bailleur.

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

Le Bailleur pourra, en tout temps, accepter le Loyer du Locataire ou de toute Personne occupant ou non les Lieux Loués, sans renoncer d'aucune façon à l'un ou l'autre de ses droits ou recours en vertu du Bail.

ARTICLE 22 HYPOTHÈQUE DU BAILLEUR

Intentionnellement omis.

ARTICLE 23 DISPOSITIONS DIVERSES

23.1 RÈGLEMENTS

Le Locataire se conformera à l'ensemble des Règlements raisonnablement adoptés par le Bailleur, et à tous les amendements raisonnables aux Règlements, en vue d'améliorer le fonctionnement et l'efficacité de l'Immeuble S4 et/ou du Centre et pouvant être modifiés de temps à autre pendant la Durée, y compris les Règlements énoncés à l'Annexe « F ». Le Bailleur avisera le Locataire de toute modification apportée aux Règlements. Ces Règlements peuvent différer selon le type d'activités exercées dans l'Immeuble S4 et/ou le Centre. Le Bailleur n'est pas tenu de faire respecter par un autre locataire les Règlements ou les dispositions d'un autre bail et le Bailleur n'est aucunement responsable envers le Locataire à cet égard. Les Règlements ont pour objet de régir le comportement du Locataire, mais ne l'empêchent pas d'exercer ses activités de manière efficace et de faire valoir ses autres droits prévus au Bail.

23.2 CONDITIONS SPÉCIALES

Les conditions spéciales mentionnées à l'Annexe « G » des présentes font partie intégrante de ce Bail.

23.3 FONDS DE PROMOTION ET PUBLICITÉ

(a) CONTRIBUTION AU FONDS DE PROMOTION

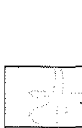
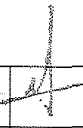
Le Locataire devra remettre au Bailleur, à titre de Loyer Additionnel, pour chaque Exercice Financier (ou pour toute autre période annuelle fixée par le Bailleur, à l'occasion), dans le but de créer et maintenir un fonds commun pour la promotion et le bénéfice de l'Immeuble S4 et/ou du Centre (le « **Fonds de Promotion** »), un paiement annuel établi, par le Bailleur, à LE PIED CARRÉ
CA.) de la Superficie Locative des Lieux Loués pour le premier Exercice Financier (la « **Contribution** »). Le premier paiement de la Contribution devra être fait à l'avance, à titre de Loyer Additionnel, à la Date de Commencement du Loyer et les paiements suivants devront être faits mensuellement à l'avance, le premier (1^{er}) jour de chaque mois (ou de toute autre période que le Bailleur déterminera à l'occasion).

(b) UTILISATION DU FONDS DE PROMOTION

Le Fonds de Promotion sera exclusivement et entièrement utilisé par le Bailleur, agissant raisonnablement et dans le meilleur intérêt de l'Immeuble S4 et/ou du Centre et de leurs occupants, pour la promotion et le bénéfice de l'Immeuble S4 et/ou du Centre, de la façon qu'il jugera appropriée, conformément aux directives établies de temps à autre, le cas échéant, par le Conseil de Promotion (tel que défini à la sous-section (d) ci-après), le cas échéant, à compter du jour où ces directives sont soumises au Bailleur. Il est entendu et convenu que tout montant payé au Bailleur en vertu de la présente section ne sera pas considéré comme un revenu du Bailleur. Nonobstant ce qui précède, il est convenu que le Bailleur peut décider d'effectuer la promotion de l'Immeuble S4 et du Centre conjointement avec celle du Quartier DIX30^{MC} situé de l'autre côté du boulevard Lepage.

(c) ASSOCIATION DES MARCHANDS

Les locataires existants de l'Immeuble S4 et/ou du Centre pourront décider de créer une association des marchands (l'« **Association** »). Le cas échéant, le Locataire devra immédiatement devenir un membre de l'Association. À cet effet, le Locataire devra se

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

conformer aux règles, réglementation, statuts et règlements, décisions et directives que l'Association peut imposer, de temps à autre, au Locataire. Si le Locataire refuse ou néglige de se joindre à l'Association ou de renouveler son adhésion aux dates prévues par l'Association, il sera dès lors réputé consentir à toutes décisions adoptées par l'Association conformément au paragraphe suivant.

Les décisions de l'Association devront être approuvées par une majorité de cinquante et un pour cent (51%) des locataires lors d'une assemblée générale dûment convoquée de l'Association. Rien dans les statuts et règlements, règles et réglementation de l'Association ne devra venir en contradiction ou déroger aux dispositions du Bail, ainsi qu'aux Règlements futurs pouvant être édictés en vertu du Bail ni d'aucune façon affecter les droits du Bailleur. Tous les statuts et règlements, règles et réglementation de l'Association devront en tout temps être soumis à l'approbation préalable du Bailleur.

Nonobstant toute disposition du présent Bail à l'effet contraire, le présent paragraphe (c) ne pourra être interprété comme imposant au Bailleur l'obligation de participer de quelque façon que ce soit à la création de l'Association. De plus, la création de l'Association, le cas échéant, sera réputée relever exclusivement des locataires alors présents dans l'Immeuble S4 et/ou dans le Centre, à l'entière exonération du Bailleur.

(d) **CONSEIL DE PROMOTION**

Lors de la constitution de l'Association, les locataires existants de l'Immeuble S4 et/ou du Centre pourront choisir de constituer un conseil de promotion (le « **Conseil de Promotion** ») composé (i) d'un membre élu par l'Association, (ii) d'un représentant du Bailleur ainsi que (iii) d'un représentant du gestionnaire de l'Immeuble S4 et/ou du Centre.

Dans la mesure où il est constitué, le Conseil de Promotion aura pour mission (i) de déterminer les lignes directrices devant régir l'utilisation du Fonds de Promotion, (ii) de déterminer le personnel requis pour la promotion de l'Immeuble S4 et/ou du Centre, ledit personnel devant être sous le contrôle et la supervision du Conseil de Promotion qui aura seul l'autorité pour les décisions quant à l'embauche et la mise à pied dudit personnel, et (iii) sera responsable des concepts publicitaires à retenir quant au nom, aux enseignes et au logo en vue d'une promotion efficace de l'Immeuble S4 et/ou du Centre. Toutes les décisions du Conseil de Promotion devront être approuvées par une majorité de cinquante et un pour cent (51%) de ses membres, devront être conformes au budget disponible pour le Fonds de Promotion, et seront sujettes à l'approbation du Bailleur.

Nonobstant toute disposition du présent Bail à l'effet contraire, le présent paragraphe (d) ne pourra être interprété comme imposant au Bailleur l'obligation de participer de quelque façon que ce soit à la constitution du Conseil de Promotion. La constitution du Conseil de Promotion, le cas échéant, sera réputée relever exclusivement des locataires alors présents dans l'Immeuble S4 et/ou dans le Centre, à l'entière exonération du Bailleur.

23.4 PUBLICATION DU BAIL

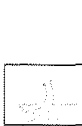

Le Locataire pourra publier, à ses frais, un avis du présent Bail uniquement par avis conformément à l'article 2999.1 du *Code civil du Québec* et après avoir obtenu le consentement écrit du Bailleur eu égard au contenu de cet avis (l'« **Avis de Bail** »), étant convenu que l'Avis de Bail ne pourra faire mention d'aucune condition financière du Bail, sera toujours subordonné au présent Bail et ne pourra être publié que sur l'Immeuble S4. Le Locataire convient de remettre au Bailleur, pour approbation, une copie de l'Avis de Bail avant sa publication. Dès l'expiration du Bail, le Locataire devra, à ses frais, publier tout document nécessaire pour attester de l'expiration du Bail, à défaut de quoi le Bailleur pourra y procéder aux frais du Locataire (auquel cas le Locataire paiera au Bailleur les Coûts du Bailleur encourus à cet égard) et pour ce faire, le Locataire désigne irrévocablement le Bailleur comme son mandataire et fondé de pouvoir.

23.5 AUCUNE SOCIÉTÉ

Les parties aux présentes déclarent expressément qu'aucune des dispositions du Bail et qu'aucun de leurs actes n'ont pour but et ne devront être interprétés comme établissant entre eux une relation autre que celle de Bailleur et Locataire.

23.6 ENTENTE INTÉGRALE

Le présent Bail constitue l'entente intégrale intervenue entre le Bailleur et le Locataire. Le Locataire reconnaît également que la signature du Bail constitue une présomption concluante à l'effet que tout

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

pré-contrat, offre de location ou autre entente et représentations, écrits ou verbaux, antérieurs aux présentes entre les parties et conclus par les parties ou leurs agents respectifs sont annulés. Sous réserve de modifications apportées aux Règlements, le présent Bail ne saurait être modifié que moyennant une entente écrite intervenue et signée par le Bailleur et le Locataire, le cas échéant. Le Bailleur préparera tout amendement au Bail et le Locataire remboursera au Bailleur les Coûts du Bailleur engagés par celui-ci pour la préparation d'un tel amendement, sauf si cet amendement est fait à la demande du Bailleur. Toute obligation du Bailleur ou du Locataire ou toute convention entre les parties exprimées dans le présent Bail est considérée être un engagement à toutes fins, même si une telle obligation ou convention n'est pas exprimée aux présentes comme un engagement.

23.7 SOLIDARITÉ

Si plus d'une Personne signe le Bail comme Locataire, chacune d'entre elles sera solidairement responsable envers le Bailleur de l'accomplissement et de tous les termes et conditions prévus au Bail, et renonce expressément aux bénéfices de division et de discussion.

23.8 COMMISSION DE COURTAGE

Le Locataire garantit au Bailleur qu'aucun courtier n'est impliqué dans la présente transaction. Toute commission de courtage relative à la présente location sera assumée par le Locataire, à l'entière exonération du Bailleur.

23.9 LOIS APPLICABLES ET ÉLECTION DE DOMICILE

Le Bail devra être interprété selon les Lois en vigueur dans la province de Québec. De plus, notwithstanding le fait que l'une ou l'autre des parties puisse signer le Bail en dehors du district judiciaire de Montréal ou de Québec, toutes les parties élisent domicile devant le tribunal compétent du district de Montréal ou de Longueuil, à l'option du Bailleur.

23.10 INVALIDITÉ PARTIELLE

Si une disposition du Bail est, dans quelque mesure que ce soit, jugée ou devenue invalide, inapplicable ou illégale, alors :

- i) cette disposition sera réputée être indépendante du reste du Bail et pourra en être séparée et en aucun cas n'invalidera le reste du Bail; et
- ii) le reste du Bail non invalidé continuera d'être applicable dans la pleine mesure permise par la loi à l'encontre de toute Personne et circonstances autres que celles à l'égard desquelles telle disposition sera devenue ou jugée invalide, inapplicable et illégale.

23.11 MODIFICATION DE L'EXERCICE FINANCIER

Le Bailleur se réserve expressément le droit de changer l'Exercice Financier et la période couverte par l'Exercice Financier pendant la Durée et tout renouvellement de celle-ci. Si le Bailleur décide de modifier un Exercice Financier, tous les montants payables en vertu du présent Bail seront ajustés en conséquence.



23.12 RÉSILIATION

Le Locataire renonce par les présentes à tout droit qu'il pourrait avoir de résilier le Bail, tel que prévu aux termes de l'article 65.2 de la *Loi sur la faillite et l'insolvabilité*.

23.13 CONFIDENTIALITÉ

Les parties conviennent que tous les termes et conditions de ce Bail devront demeurer confidentiels et ne seront divulgués à aucune Personne à quelque moment que ce soit, sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit de l'autre partie.

Sous réserve de la *Loi sur l'accès à l'information (Canada, L.R. 1985, ch. A-1)*, les parties s'engagent à faire en sorte que les informations non disponibles au public qui sont la propriété de l'autre partie et leur ont été divulguées, de quelque manière que ce soit, dans le cadre des négociations ayant mené à la conclusion du présent Bail, demeurent confidentielles et ne soient pas divulguées à des tiers, exception faite de ses représentants légaux, agents, mandataires ou autres tiers lorsque telle divulgation est requise à des fins d'interprétation du Bail, d'assurer la mise en œuvre du Bail ou d'en déterminer la valeur et la teneur, à moins que la divulgation à un tiers ne soit requise de par la loi, la partie à qui l'information a été divulguée s'engage à ce que telle divulgation soit effectuée sous réserve de la présente clause et dans tous les cas, la partie ayant

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/42...

divulgué l'information demeure responsable de tout défaut de la tierce partie de se conformer aux dispositions de la présente clause. La présente clause demeurera en vigueur pour une période de cinq (5) ans suivant la terminaison du Bail.

Nonobstant ce qui précède le Bailleur pourra dénoncer à des tiers qu'un bail est intervenu avec le Locataire relativement aux Lieux Loués sans toutefois en dénoncer les termes et conditions.

23.14 ANNEXES

Sont considérées comme faisant partie du présent Bail les annexes suivantes qui y sont jointes et signées par les parties :



ANNEXE « A » INTENTIONNELLEMENT OMIS;
ANNEXE « B »
ANNEXE « B-1 »
ANNEXE « C »
ANNEXE « D »
ANNEXE « D-1 »
ANNEXE « E » DÉSIGNATION CADASTRALE DE L'IMMEUBLE S4;
ANNEXE « F » RÈGLEMENTS;
ANNEXE « G »
ANNEXE « H » INTENTIONNELLEMENT OMIS;
ANNEXE « I »
ANNEXE « I-1 »

23.15 SENS DE CERTAINES EXPRESSIONS

Les expressions "en vertu des présentes", "aux présentes" et autres expressions semblables utilisées dans toute disposition du présent Bail réfèrent à la totalité du présent Bail et non à une disposition en particulier, à moins que le contexte n'indique autrement. L'utilisation d'un pronom singulier aux fins de référer au Bailleur ou au Locataire est réputée une référence appropriée, même si le Bailleur ou le Locataire est une personne physique, une société, une association ou une personne morale ou un groupement de deux (2) ou plusieurs personnes physiques, sociétés, associations ou personnes morales. Les changements grammaticaux nécessaires aux fins d'adapter les dispositions du présent Bail au pluriel devront être réputés avoir été expressément rédigés au pluriel lorsqu'il y a plus d'un Bailleur ou plus d'un Locataire, et devront, dans tous les autres cas, être apportés de manière à faire en sorte que les dispositions du présent Bail s'appliquent le cas échéant à une personne morale, à une association, à une société ou à une personne physique homme ou femme. Les mots, phrases ou expressions définis au pluriel dans les présentes ont une signification correspondante lorsque utilisés au singulier et les mots, phrases ou expressions définis au singulier dans les présentes ont une signification correspondante lorsque utilisés au pluriel. Dans le présent Bail, les mots « inclut » signifie « inclut de façon non limitative»; « incluant » signifie « incluant de façon non limitative»; « sans compensation » signifie « sans compensation, avis, demande, réclamation, contre-réclamation, défense, déduction, délai, modification ou diminution de quelque nature que ce soit »; « collectivement » signifie « auquel(le)s il est collectivement référé dans le présent Bail comme »; lorsque le contexte le permet dans le Bail, « tout » signifie « tous »; « frais légaux sur une base complète d'indemnité » signifie « indemnisation complète pour tous les coûts encourus pour des frais légaux et déboursements, incluant la T.P.S. et la T.V.Q. »; « le Locataire ne devra pas permettre » signifie « le Locataire ne devra pas causer, tolérer ou permettre »; « le Locataire accepte » signifie « le Locataire reconnaît, s'engage et accepte ».

23.16 TITRES ET SOUS-TITRES

Les titres, sections, numéros d'article, de sections ou de sous-sections ou tout autre repère ne sont présents qu'à titre de commodité et ne doivent en aucun cas être utilisés afin d'interpréter le présent Bail ou l'une de ses parties.


	
BAILLEUR	LOCATAIRE

EN FOI DE QUOI, le Locataire déclare avoir lu le présent Bail et avoir obtenu des représentants du Bailleur ou de ses propres conseillers juridiques toutes les explications pertinentes lui permettant de comprendre le contenu des présentes.


SIGNÉ PAR LE LOCATAIRE, à Ottawa, ce 29 jour de novembre, 2012.

SOCIÉTÉ RADIO-CANADA

Par:


FRANCINE BEAUCHAMP
J'AI L'AUTORITÉ DE LIER LA SOCIÉTÉ

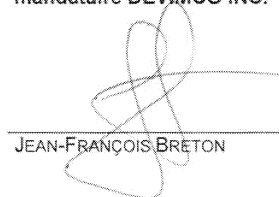
Par :




MARC Y. LAPIERRE
J'AI L'AUTORITÉ DE LIER LA SOCIÉTÉ

SIGNÉ PAR LE BAILLEUR, à Brossard, ce 6 jour de décembre, 2012.

9224-2239 QUÉBEC INC., représentée aux présentes par son mandataire DEVIMCO INC.



Par:


JEAN-FRANÇOIS BRÉTON

	
BAILLEUR	LOCATAIRE



ANNEXE « A »

Intentionnellement omis


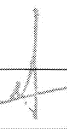
	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/45...

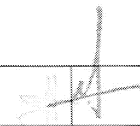
ANNEXE « B »

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

ANNEXE « B-1 »

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

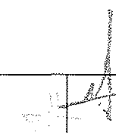
ANNEXE « C »

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/48...

ANNEXE « C »

(collectivement, les « Travaux du Bailleur »).





BAILLEUR	LOCATAIRE

/49...

ANNEXE « D »

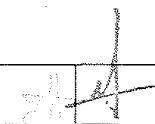
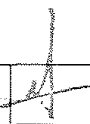
Dernière mise à jour le: 11 JANVIER 2012

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/50...

2



Dernière mise à jour le : 11 JANVIER 2012

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/51...

3



Dernière mise à jour le : 11 JANVIER 2012

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/52...

4



Dernière mise à jour le : 11 JANVIER 2012

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/53...

5



Dernière mise à jour le : 11 JANVIER 2012

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/54...

4



Nombre nico 3 num. Is. - 11 MANVIER 5019

	
BAILLEUR	LOCATAIRE



/55...

7

Dernière mise à jour le : 11 JANVIER 2012

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

ANNEXE « D-1 »

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

ANNEXE « E »

DÉSIGNATION CADASTRALE DE L'IMMEUBLE S4

Le lot numéro QUATRE MILLION SEPT CENT TRENTE-CINQ MILLE QUATRE CENT SOIXANTE ET UN (4 735 461) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie;

BAILLEUR	LOCATAIRE

ANNEXE « F »

REGLEMENTS

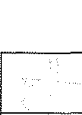

Les Règlements qui suivent peuvent être modifiés, révoqués ou complétés de temps à autre par le Bailleur, à son entière discrétion.

Le Locataire doit :

1. garder propre l'intérieur et l'extérieur des carreaux des portes et fenêtres des Lieux Loués;
2. garder propre la devanture des Lieux Loués (y compris les enseignes);
3. remplacer rapidement, à ses frais, les carreaux, vitres et vitrines fissurés ou brisés des Lieux Loués de même qu'assurer l'entretien, la réparation et le remplacement, s'il y a lieu, des portes extérieures donnant accès aux Lieux Loués qui est à l'usage exclusif du Locataire;
4. maintenir, à ses frais, la propreté, l'ordre et l'hygiène des Lieux Loués et les préserver des insectes, des rongeurs, de la vermine et d'autres animaux nuisibles;
5. garder les ordures ménagères, déchets et rebuts de toute sorte dans des conteneurs à l'épreuve de la vermine à l'intérieur des Lieux Loués jusqu'au moment de leur collecte;
6. s'il exploite un établissement de restauration, maintenir et entretenir en bon ordre un collecteur de graisse;
7. dans la mesure possible, empêcher tout appareil mécanique de produire des vibrations ou des bruits susceptibles de se propager à l'extérieur des Lieux Loués;
8. obliger ses employés, ses représentants et ses entrepreneurs à stationner leur véhicule dans les parties des Aires Communes seulement, s'il en est, prévues à cette fin par le Bailleur;
9. respecter les heures d'affaires pouvant être édictées par le Bailleur de temps à autre au cours de la Durée et tout renouvellement de celle-ci sujet à l'article 5.3 du Bail;
10. fournir et assurer la présence, à proximité des Lieux Loués, d'un conteneur à déchets chaque fois qu'il entreprend des travaux de construction ou de rénovation dans les Lieux Loués, incluant les Travaux du Locataire devant survenir au cours de la Période d'Installation Gratuite, afin que soient disposés les déchets, débris et rebuts de construction ou autres et ce, pendant toute la durée de tels travaux de construction ou de rénovation;

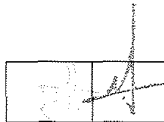
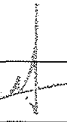
Le Locataire doit s'abstenir de poser les gestes suivants :

11. endommager ou permettre qu'on endommage les Lieux Loués ou commettre ou permettre qu'on commette des atteintes à la jouissance paisible des autres locataires ou occupants de l'Immeuble S4 et/ou du Centre, ou d'autres actes qui entravent cette jouissance;
12. poser tout geste qui risque d'endommager le Centre, l'Immeuble S4 et/ou les Lieux Loués ou qui permette aux odeurs, à la vapeur, à l'eau, aux vibrations, aux bruits ou à d'autres éléments indésirables de sortir des Lieux Loués;
13. placer ou garder de la marchandise ou d'autres articles dans le vestibule ou dans l'entrée des Lieux Loués, sur les passerelles adjacentes ou ailleurs à l'extérieur des Lieux Loués ou des Aires Communes de l'Immeuble S4 ou des Aires Communes;
14. permettre l'accumulation d'ordures ménagères, de déchets et d'autres rebuts à l'intérieur et à l'extérieur des Lieux Loués;
15. laisser échapper ou permettre l'émanation de mauvaises odeurs des Lieux Loués;
16. distribuer des prospectus ou d'autres imprimés publicitaires à des Personnes à l'intérieur du Centre, et/ou sur l'Immeuble S4 ailleurs que dans les Lieux Loués ou en placer sur des automobiles

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

- stationnées dans les Aires de Stationnement ou dans tout autre partie de l'Immeuble S4 et/ou du Centre;
17. installer sur les murs extérieurs de la Bâtisse du matériel promotionnel temporaire tel que, sans limitation, des banderoles, affiches ou pancartes ;
 18. permettre le stationnement de véhicules de livraison de telle façon qu'ils gênent l'utilisation d'une allée, d'un passage, des Aires de Stationnement, d'un mail ou d'un autre secteur de l'Immeuble S4 et/ou du Centre;
 19. recevoir, expédier, charger ou décharger des articles quels qu'ils soient, y compris de la marchandise, des fournitures, des matériaux, des débris, des ordures ménagères, des détritiques et d'autres biens, sauf aux points d'accès de service désignés de temps à autre par le Bailleur;
 20. utiliser les installations de plomberie pour des fins autres que celles auxquelles elles sont destinées;
 21. utiliser une partie des Lieux Loués pour loger ou dormir, ou pour toutes fins illégales;
 22. faire en sorte ou permettre que l'on exploite des distributeurs automatiques, sauf dans les Lieux Loués, ou faire ou permettre que l'on fasse quoi que ce soit sur l'Immeuble S4 et/ou dans les Aires Communes ou dans le Centre qui gêne ou bloque la circulation à l'intérieur ou aux abords de l'Immeuble S4 et/ou du Centre, ou qui obstrue la libre circulation des Personnes à l'intérieur de ceux-ci;
 23. permettre que l'on érige une antenne sur les murs extérieurs des Lieux Loués, de la Bâtisse ou des Aires Communes de l'Immeuble S4, ou utiliser des lumières mobiles ou clignotantes, des enseignes, téléviseurs ou autres dispositifs audiovisuels ou mécaniques visibles de l'extérieur des Lieux Loués, ou encore des haut-parleurs, téléviseurs, systèmes de son, radios ou autres dispositifs audiovisuels ou mécaniques audibles de l'extérieur des Lieux Loués;
 24. tolérer que toute Personne, incluant les clients et employés du Locataire, fume dans les Lieux Loués ou dans toute partie de la Bâtisse, u des Aires Communes de l'Immeuble S4 et/ou dans le Centre, sauf dans des aires désignées à cette fin, le cas échéant, conformément aux dispositions de la *Loi sur le tabac* (Québec). De plus, le Locataire doit respecter toutes les autres dispositions applicables de ladite loi, incluant l'affichage et la vente de tabac si applicable;
 25. amener ou garder tout animal que ce soit dans les Lieux Loués, sur l'Immeuble S4 et/ou dans le Centre;
 26. utiliser, pour quelque fin que ce soit, les marques de commerces « QUARTIER DIX30^{MC} », « QUARTIER DIX30^{MC} ET DESSIN » et/ou « DIX30^{MC} » dont le Bailleur est titulaire, sans avoir préalablement obtenu l'approbation écrite du Bailleur pour ce faire, le Bailleur se réservant le droit d'exiger la signature d'une convention de licence de marque de commerce avant de permettre l'utilisation desdites marques de commerce ; et
 27. amener ou garder dans les Lieux Loués des liquides ou matières inflammables, ou dangereuses, des matériaux explosifs ou des nettoyeurs, solvants ou autres produits chimiques qui peuvent être considérés comme des polluants, dangereux ou contaminants par toute Loi, règlement ou ordonnance ou tout item ou accessoire qui en raison de sa nature, son poids, sa grandeur ou son utilisation peuvent constituer une nuisance (incluant mais sans limitation tout bruit, vibration ou odeur désagréable) ou qui peuvent endommager ou mettre en danger toute partie des Lieux Loués, de l'Immeuble S4 et/ou du Centre.

Le Locataire convient que les Règlements ci-haut stipulés et tout Règlement futur que le Bailleur peut mettre en vigueur, et qu'il jugera nécessaire pour la réputation, la sécurité, l'entretien ou la propreté des Lieux Loués, de l'Immeuble S4 et/ou du Centre, ou l'opération, l'entretien ou la protection de l'Immeuble S4 et/ou du Centre, de ses équipements, du confort des locataires, devront être observés avec exactitude par le Locataire et par ses commis, employés, agents, visiteurs et licenciés. Le Bailleur aura le droit de changer tout Règlement et de renoncer par écrit ou autrement à toutes ou à l'une quelconque de ces règles envers l'un ou l'autre des locataires, et le Bailleur ne sera pas responsable envers le Locataire pour la non-observation ou violation de l'un ou l'autre des Règlements par quelque locataire que ce soit ou toute autre Personne. Les dispositions des Règlements ne devront pas être considérées comme limitant quelque disposition ou obligation stipulée au Bail laquelle doit être observée et/ou exécutée par le Locataire.

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

/60...

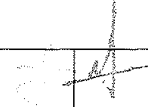
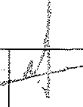
ANNEXE « G »

1.

2.

3.


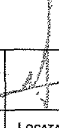
4.

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

s.20(1)(b)

s.18(b)

/61...

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

000099

s.18(b)

s.20(1)(b)

/62...

BAILLEUR	LOCATAIRE

000100

s.18(b)

s.20(1)(b)


/63...

BAILLEUR	LOCATAIRE

000101


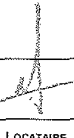
ANNEXE « H »

INTENTIONNELLEMENT OMIS.

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

[Handwritten signature]



ANNEXE « I »

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

s.18(b)

s.20(1)(b)



/66...

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

s.18(b)

s.20(1)(b)

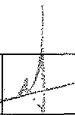
167...

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

s.18(b)

s.20(1)(b)

/68...



	
BAILLEUR	LOCATAIRE

s.18(b)

/69...

s.20(1)(b)

ANNEXE « I-1 »



	
BAILLEUR	LOCATAIRE

000107

s.18(b)

s.20(1)(b)

170...

	
BAILLEUR	LOCATAIRE

s.18(b)

171...

s.20(1)(b)

BAILLEUR	LOCATAIRE



6000 Boulevard de Rome
Suite 410
Brossard, Québec J4Y 0B6
Tel : (450) 645-2525
Fax : (450) 645-2470

PAR MESSAGER

Brossard, 2 avril 2013

SOCIÉTÉ RADIO CANADA

1400, Boul. René-Lévesque Est, niveau B-1
Montréal, Québec, H2L 2M2

Attention : Mme Sonia Lepage, Premier Chef, Gestions des contrats & transactions

Objet : Convention de bail datée du 2 novembre 2012 (le **Bail**) intervenue entre 9224-2239 Québec Inc. représentée par son mandataire Devimco Inc. (le **Bailleur**) et Société Radio Canada (le **Locataire**), pour des locaux situés au Quartier DIX30^{MC}, dans la ville de Brossard, province de Québec.

Premier Amendement au Bail

Madame,

Conformément aux discussions intervenues entre le Bailleur et le Locataire, les parties conviennent de modifier le Bail, à compter de la date de signature des présentes par le Bailleur, comme suit (**l'Amendement**) :

1. Le paragraphe suivant est ajouté comme Article 12 de l'Annexe « G »

- 2.

Il est convenu que tous les termes et conditions du Bail tels que modifiés par la présente s'appliquent intégralement au présent Amendement et continueront de s'appliquer *mutatis mutandis* comme s'ils y étaient récités au long. À moins d'indication contraire, toutes les expressions utilisées dans l'Amendement auront le sens qui leur est attribué au Bail.

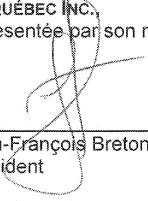
Nous vous prions de signifier l'acceptation des présentes par le Locataire en signant quatre (4) originaux et en retournant deux (2) originaux au Bailleur à votre plus proche convenance.

RL

INITIALES
LOCATAIRE

Espérant le tout à votre entière satisfaction, veuillez agréer, madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

9224-2239 QUÉBEC INC.
dûment représentée par son mandataire DEVIMCO INC.

Par :  _____, dûment autorisé
Jean-François Breton
Président


c.c. : Gestion immobilière, Devimco Inc.
Département Construction, Devimco Inc.
Département Légal, Devimco Inc.

Lu et accepté le 3 jour de avril 2013.

SOCIÉTÉ RADIO CANADA

(Locataire)

PAR :  _____, dûment autorisé
Marc Y. Lapierre
Directeur général
Services immobiliers

INITIALES
LOCATAIRE


CARBONLEO

Bâtisseurs d'expérience | Story Builders

Le 25 septembre 2013

Madame Sonia Lepage
1400 René Lévesque Est
suite B1
Montréal (Québec)
H2L 2M2

Objet : Radio Canada 9090 boul. Leduc, suite 130

Bonjour,

Vous trouverez ci-joint le certificat de mesurage de vos lieux loués ainsi que les documents d'ajustement de votre loyer, tel que stipulé à l'article 1 de votre bail.

De plus, nous joignons à cet envoi un état des charges détaillant le nouveau loyer mensuel à payer.

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à communiquer avec madame Christine Loyer au 450-550-8080 poste 232.

Nous vous remercions de votre collaboration et vous prions d'accepter nos meilleures salutations.



Daniel Ethier, CPA, CMA
Contrôleur, Gestion immobilière

p.j. (3)

9160, boulevard Leduc, Suite 510
Brossard (Québec) J4Y 0E3
Téléphone : (450) 550.8080
Télécopieur : (450) 550.8081

CERTIFICAT DE MESURAGE

Je, soussignée, Marie Parent, arpenteur-géomètre, certifie qu'à la demande de Madame Karine Aubé, représentante de la compagnie « Immobilier CarbonLeo Inc. », j'ai pris, le 31 janvier 2013, les mesures nécessaires pour définir la contenance du local « S4C », étant la suite 130 située au rez-de-chaussée de la bâtisse portant le numéro 9090 du boulevard Leduc, dans la Ville de Brossard, et érigée sur le lot 4 735 461 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Laprairie.

La superficie totale dudit local est de CENT UN MÈTRES CARRÉS ET SEPT DIXIÈMES (101,7 m², soit 1 095 pi²), en considérant que les limites sont basées sur les éléments suivants:

- la face extérieure du mur de la bâtisse (parement) ;
- le centre du mur commun avec les locaux adjacents ;
- la face intérieure du mur commun avec l'espace commun.

Le tout est tel qu'illustré sur le plan préparé par la soussignée le 24 mai 2013 et portant le numéro de dossier 8-15119, le numéro de plan Mes-S4C et le numéro de minute 4517. Ce plan fait partie intégrante du présent certificat de mesurage.

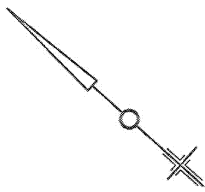
DONNÉ À MONTRÉAL, ce vingt-quatrième jour du mois de mai de l'an deux mil treize, sous le numéro 4517 des minutes de mon répertoire.



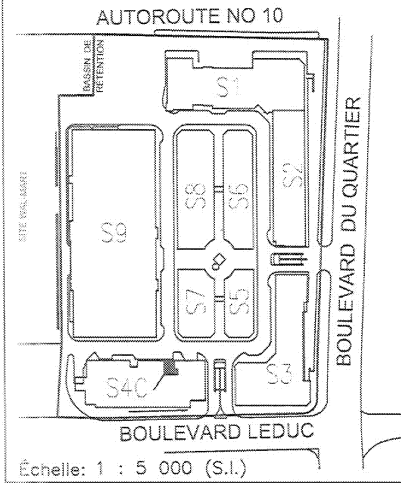
MARIE PARENT
Arpenteur-Géomètre

nc/R

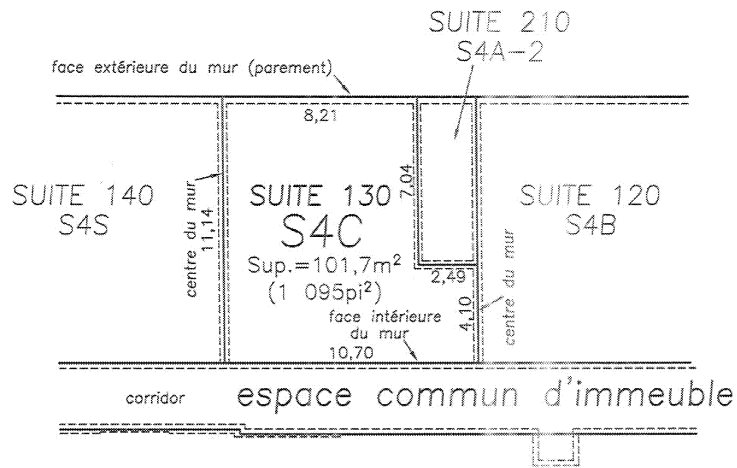




PLAN DE LOCALISATION



façade côté Place Publique



REZ-DE-CHAUSSÉE

LÉGENDE

- limite d'espace loué
- - - - - face de mur

9090 BOULEVARD LEDUC
bâtiment S4

NOTES: Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font partie intégrante du présent certificat de mesurage. Préparés pour des fins de transactions immobilières, ils ne devront pas être utilisés pour d'autres buts sans l'autorisation écrite de la soussignée.
L'épaisseur des murs est symbolique pour fins de compréhension

ARSENNAULT
LÉMAY
ARPENTIERS-GÉOMÈTRES

t. 514 489-9709
f. 514 489-5261
arsenaultlemay.ca
3285, boul. Cavendish, bureau 500
Montréal (Québec) H4R 2L9

CERTIFICAT DE MESURAGE

préparé par

MARIE PARENT A.G.

copie conforme à l'original
date 27.05.2013

A.G.

lot(s)	4 735 461
cadastre	DU QUEBEC
circ. fonc.	LAPRAIRIE
municipalité	VILLE DE BROSSARD
échelle	1:250 (S.I.)
Travail exécuté sur le terrain le 31 JANVIER 2013	
MONTREAL, LE 24 MAI 2013	

minute 4517

dossier

8-15119

plan

Mes-S4C

reference: 2012-09-09

9224-2239 Québec Inc Gestion
9160, boulevard Leduc
Bureau #510
Brossard, Québec
J4Y 0E3

Vendu à :

SOCIÉTÉ RADIO-CANADA
1400, RENÉ-LÉVESQUE EST
NIVEAU B-1
MONTRÉAL, QUÉBEC
H2L 2M2
ATT. : SERVICES IMMOBILIERS

Livré à :

Même

No de compte :	Date : 2013/09/18	Facture No : 000780
Référence : RA 12/12/21-13/09/30		

Détail de la facture	Montant
-----------------------------	----------------

Fonds de promotion - Ajustements pour la période du 2012/12/21 au 2013/09/30
Montant facturé pour la période :
Montant facturable :
Ajustement :

Frais d'exploitation du centre - Ajustements pour la période du 2012/12/21 au 2013/09/30
Montant facturé pour la période :
Montant facturable :
Ajustement :

Frais d'exploitaiton Immeuble - Ajustements pour la période du 2012/12/21 au 2013/09/30
Montant facturé pour la période :
Montant facturable :
Ajustement :

Loyer de Base - Ajustements pour la période du 2012/12/21 au 2013/09/30
Montant facturé pour la période :
Montant facturable :
Ajustement :

Taxes foncières Immeuble - Ajustements pour la période du 2012/12/21 au 2013/09/30
Montant facturé pour la période :
Montant facturable :
Ajustement :

Net Taxable _____
TPS 5% : 805630456 RT0002
TVQ 9.975% : 1216596346 TQ0002
Total _____

Veillez faire votre chèque à l'ordre de :
9224-2239 Québec Inc Gestion

Veillez nous faire parvenir votre chèque à :
9224-2239 QUÉBEC INC GESTION
9160, BOULEVARD LEDUC
BUREAU #510
BROSSARD, QUÉBEC
J4Y 0E3

État des charges du 2013/10 au 2013/12

Commercial S4

Société Radio-Canada
1400, René-Lévesque Est
Niveau B-1
Montréal, Québec
H2L 2M2

Date : 2013/09/20
No de compte :
No TPS : 805630456 RT0002
No TVQ : 1216596346 TQ0002

Description	Du	Au	Superficie	Taux	Montant annuel	Montant périodique	Fréquence
Fonds de promotion	2012/12/21	2017/12/31	1,095.00				Mensuel
Frais d'exploitation Immeuble	2012/12/21	2017/12/31	1,095.00				Mensuel
Frais d'exploitation du centre	2012/12/21	2017/12/31	1,095.00				Mensuel
Loyer de Base	2012/12/21	2017/12/31	1,095.00				Mensuel
Taxes foncières Immeuble	2012/12/21	2017/12/31	1,095.00				Mensuel
Période	Montant	TPS	TVQ	Total			
Octobre 2013							
Novembre 2013							
Décembre 2013							