

CONVENTION D'ACCÈS

entre

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GESTION TOUR DE LA BOURSE
représentée par sa mandataire

MAGIL LAURENTIENNE GESTION IMMOBILIÈRE INC.
(le « Bailleur »)

et

BELL CANADA
(le « Locataire »)

Convention d'accès intervenue à Montréal, Québec, le _ _ jour de_ (la « Convention »).

2013

ENTRE :

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GESTION TOUR DE LA BOURSE, une société en commandite dûment constituée en vertu des lois du Québec, ayant son siège au 6869, boul. Métropolitain Est, Montréal (Québec), H1P 1X8, autorisée à agir aux présentes en vertu d'un bail daté du 10 août 2004, ici agissant et représentée par sa mandataire, **MAGIL LAURENTIENNE GESTION IMMOBILIÈRE INC.**, société légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions (Canada)*, ayant son siège au 800, rue du Square Victoria, bureau 4120, Montréal (Québec), H4Z 1J2, ici agissant et représentée par _____, _____ et _____, _____, dûment autorisés aux fins des présentes, tel qu'ils le déclarent;

(le « Bailleur »)

ET :

BELL CANADA, société par actions légalement constituée, ayant son siège social au 1050, Côte du Beaver Hall en la ville de Montréal, province de Québec, H2Z 1S4, ici agissant par Denis Lévesque, Gestionnaire principal des actifs, dûment autorisé en vertu de l'extrait certifié ci-joint de la Politique sur les autorisations – Société du Groupe BCE, autorisée aux termes de la Résolution No. 3 adoptée par le conseil d'administration de la Société le 3 août 2005, telle que modifiée de temps à autre;;

(le « Locataire »)

LES PARTIES CONVIENNENT MUTUELLEMENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

- 1.1 « **Contaminants** » et « **Matières Dangereuses** » ont le sens que leur attribuent les Lois Environnementales et incluent toute matière qui, en raison de ses propriétés, présente un danger réel ou potentiel pour l'environnement ou pour tout espace de l'Immeuble ou pour la santé des usagers de l'Immeuble.
- 1.2 « **Immeuble** » signifie l'édifice de bureaux et de commerces de plusieurs étages portant l'adresse civique de 800, rue du Square Victoria, dans la ville de Montréal, province de Québec, tel que cet édifice peut être modifié, réduit ou agrandi de temps à autre, ainsi que toutes les structures, améliorations, installations, accessoires et tout l'équipement desservant ledit édifice de temps à autre, et le terrain identifié comme étant le lot numéro 1 179 384 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, sur lequel est érigé l'édifice.
- 1.3 « **Frais d'Administration** » signifie des frais d'administration du Bailleur qui sont actuellement de 15 % calculés sur le total des coûts sur lesquels ils sont imputables (à l'exclusion du Loyer Semi-Brut).
- 1.4 « **Heures d'Affaires** » signifie les heures et jours déterminés par le Bailleur, de temps à autre, soit, à la date des présentes : du lundi au vendredi inclusivement de 9h00 à 17h00 excluant les jours fériés.
- 1.5 « **IPC** » signifie l'indice des prix à la consommation (I.P.C.) non désaisonnalisé fourni par Statistiques Canada ou tout organisme remplaçant Statistiques Canada pour la Ville de

Montréal (tout item) pour le mois de d'octobre précédant la date d'ajustement prévue aux articles 3.3.4 et 4.2 des présentes, selon le cas..

- 1.6 « **Lois** » signifie une partie ou l'ensemble de ce qui suit tel que ceux-ci peuvent être édités ou modifiés de temps à autre :
- a) les constitutions, traités, lois, codes, ordonnances, décrets, édits, règles et règlements, qu'ils soient municipaux, provinciaux, fédéraux, nationaux, internationaux, étrangers ou autres;
 - b) les jugements, ordonnances, brefs, injonctions, décisions, décrets ou sentences d'un tribunal, d'une cour ou d'une agence gouvernementale ou d'un département de réglementation; et
 - c) politiques, restrictions volontaires, pratiques et lignes directrices d'une agence gouvernementale.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, le mot « Lois » inclut les Lois Environnementales.

- 1.7 « **Lois Environnementales** » signifient toutes dispositions législatives et réglementaires de nature environnementale, fédérale, provinciale ou municipale, incluant, dans tous les cas, tous jugements, ordonnances, avis, avis d'infraction, décrets, codes, règles, directives, politiques, lignes directrices et guides, autorisations, certificats d'autorisation, approbations, permissions et permis émis par toutes autorités compétentes, le tout tel qu'ils peuvent être modifiés de temps à autre.
- 1.8 « **Loyer** » signifie le Loyer Semi-Brut et le Loyer Additionnel.
- 1.9 « **Loyer Additionnel** » signifie tous les montants ou charges, autres que le Loyer Semi-Brut, payables par le Locataire au Bailleur en vertu de la présente Convention, que ces montants ou charges soient identifiés ou non comme étant du Loyer Additionnel.
- 1.10 « **Loyer Semi-Brut** » signifie le loyer minimum, les frais d'exploitation et les taxes foncières, le tout tel que plus amplement détaillé à l'article 4 de la présente Convention.
- 1.11 « **Taux d'intérêt préférentiel** » signifie le taux d'intérêt annuel publié de temps à autre par la banque à charte canadienne désignée par le Bailleur, comme étant le taux d'intérêt de référence (communément appelé son « taux préférentiel ») servant à déterminer les taux d'intérêt exigibles au Canada sur les prêts à demande en dollars canadiens consentis à ses clients commerciaux.

2. DESCRIPTION DES ÉQUIPEMENTS ET DES LIEUX

- 2.1 Par les présentes, le Bailleur donne accès au Locataire, en commun avec des tiers autorisés au préalable par le Bailleur, conformément à l'article 6.7 de la présente Convention, à un espace d'une superficie réputée de deux cents (200) pieds carrés au niveau SS3 de l'Immeuble (les « **Lieux** »), tel que montré approximativement au plan ci-joint à l'Annexe A, afin que le Locataire puisse y installer les équipements montrés sur les photos ci-jointes à l'Annexe « A » comprenant notamment les équipements suivants (collectivement les « **Équipements** »):
- 2.1.1 BIX de distribution local & général;
 - 2.1.2 Cabinet incluant H frame pour serveurs ou distributeurs;
 - 2.1.3 Fibre optique et points de fusion pour ces dernières;
 - 2.1.4 Conduits de distribution;
 - 2.1.5 tous les équipements, câbles nécessaires à l'exploitation et à l'usage des Équipements;
 - 2.1.6 tous les ajouts, branchement, modifications et les améliorations des Équipements, lesquels devront avoir été préalablement approuvés par écrit par le Bailleur et sujets aux conditions de la Convention et plus particulièrement aux articles 4.5 et 6.6 de la Convention.
- 2.2 Le Locataire déclare avoir inspecté les Lieux et les accepter dans leur état « tel quels ». De plus, le Locataire reconnaît que le Bailleur ne fait aucune représentation et ne donne

aucune garantie à l'effet que l'Immeuble, les Équipements et les Lieux sont aptes ou adéquats à l'usage que le Locataire entend y faire.

3. DURÉE

- 3.1 La durée de location pour les Lieux est de cinq (5) ans, débutant le 1^{er} janvier 2011 et se terminant le 31 décembre 2015 (la « **Durée** »).
- 3.2 Si la Durée commence un autre jour que le premier jour du mois ou se termine un autre jour que le dernier jour du mois, les versements de Loyer pour le ou les mois en cause doivent être rajustés au prorata, et le ou les versements ainsi rajustés doivent être payés à l'avance. Tous les versements de Loyer en souffrance portent intérêt, composé mensuellement, depuis la date d'échéance jusqu'à celle du parfait paiement, avant ou après défaut ou jugement, au Taux d'intérêt préférentiel en vigueur à la date d'échéance du paiement, majoré de cinq points de pourcentage (5 %) l'an.
- 3.3 Option de Renouvellement
- 3.3.1 Pourvu que le Locataire ait respecté ses obligations en vertu de la Convention, le Locataire peut, à son option, prolonger la Durée pour une période additionnelle de cinq (5) ans (l'«**Option de Renouvellement**»), débutant le 1^{er} janvier 2016 et se terminant le 31 décembre 2020 (la «**Période de Renouvellement**»).
- 3.3.2 Le Locataire peut exercer l'Option de Renouvellement en donnant un avis écrit au Bailleur au moins 6 mois précédant la date d'expiration de la Durée à défaut de quoi, l'Option de Renouvellement devient nulle et non avenue, sans pénalité, charge ou recours quelconque du Locataire envers le Bailleur.
- 3.3.3 Tous les termes et conditions de la Convention s'appliquent pendant la Période de Renouvellement sauf que le Locataire doit continuer d'occuper les Lieux dans leur état «tels quels», qu'il n'y aura aucune autre option de renouvellement et que le Loyer Semi-Brut (telle que cette expression est définie à l'article 4 de la Convention) sera selon les conditions indiquées ci-après.
- 3.3.4 Le Loyer Semi-Brut applicable à la Période de Renouvellement sera augmenté de l'IPC annuellement et cumulativement pendant la Période de Renouvellement à compter de la première année de la Période de Renouvellement. Pour plus de clarté, il est entendu que le Loyer Semi-Brut sera basé sur le Loyer Semi-Brut applicable au cours de l'année précédente, augmenté de l'IPC, étant entendu qu'en aucun cas les augmentations ne seront pas inférieures à 2 % par année.
- 3.3.5 L'Option de Renouvellement est personnelle au Locataire et ne peut être cédée ou transférée par le Locataire.
- 3.4 La Convention prendra fin à la date d'expiration de la Durée ou de la Période de Renouvellement, le cas échéant et l'occupation des Lieux par le Locataire après l'expiration de la Durée ou de la Période de Renouvellement, le cas échéant est présumée se poursuivre contre la volonté du Bailleur et n'a pas pour effet de reconduire ou de prolonger la présente Convention ni de la reconduire tacitement. Le Bailleur peut tenir le Locataire responsable de tous les dommages qu'il subit en raison de cette occupation et peut exiger un loyer d'occupation. Nonobstant ce qui précède, le Bailleur peut à son choix et sans préjudice à ses autres droits, considérer le Locataire comme un locataire au mois à un Loyer Semi-Brut mensuel payable d'avance le premier jour de chaque mois égal au double du montant de Loyer Semi-Brut mensuel payable pour le dernier mois de la Durée ou de la Période de Renouvellement, le cas échéant, et autrement selon les mêmes modalités et dispositions que celles prévues à la présente Convention, dans la mesure où elles s'appliquent à une location mensuelle. Aucune disposition des présentes ne constitue une renonciation au droit du Bailleur de reprendre possession des Lieux à la fin de la Durée ou de la Période de Renouvellement, le cas échéant et le Bailleur aura, en tout temps, le droit d'offrir les Lieux en location sur le marché, en vue d'une prise de possession suivant immédiatement la fin de la Durée ou de la Période de Renouvellement, le cas échéant.

4. LOYER SEMI-BRUT

- 4.1 Pendant la première année de la Durée, le Locataire doit payer au Bailleur pour les Lieux, un Loyer Semi-Brut annuel de huit milles dollars (8 000,00\$), calculé au taux annuel de quarante dollars (40,00 \$) par pied carré de la superficie des Lieux, payable en versements mensuels égaux et consécutifs de six cent soixante-six dollars et soixante-sept cents (666,67 \$) chacun, d'avance, le premier jour de chaque mois, en monnaie ayant cours légal au Canada, sans diminution, compensation ni déduction d'aucune sorte (le « **Loyer Semi-Brut** »).
- 4.2 À compter du 1^{er} janvier 2012 et pour la Durée à échoir et toute période de renouvellement le cas échéant, le Loyer Semi-Brut sera augmenté annuellement à l'IPC, sans régression, d'un minimum de 2% annuellement.
- 4.3 Le Loyer Semi-Brut et tout autre montant payable en vertu de la présente Convention le sont en argent ayant cours légal au Canada.
- 4.4 Le Locataire s'engage par les présentes à payer le Loyer Semi-Brut au Bailleur, sans demande, à l'adresse citée à l'article 22 de la présente Convention ou à tout autre endroit que le Bailleur lui indique de temps à autre. Le Locataire s'engage et consent à payer également, à titre de Loyer, tous autres montants d'argent qui pourraient devenir dus et payables par le Locataire en vertu de la présente Convention.
- 4.5 Tout autre ajout d'équipement autre que les Équipements ou toute autre modifications aux Équipements sont sujets à une augmentation du Loyer Semi-Brut.

5. LOYER ADDITIONNEL

En sus du Loyer Semi-Brut, le Locataire s'engage à payer au Bailleur, sur demande, les frais suivants:

- 5.1 le Locataire paie au Bailleur une somme forfaitaire annuelle de cinq cents dollars (500,00 \$), payable à l'avance, à compter du début de la Durée, pour sa consommation d'électricité au cours de la première année de la Durée. À compter du 1^{er} janvier 2012 et pour la Durée à échoir et de toute période de renouvellement, le cas échéant, le montant forfaitaire versé à l'avance annuellement pour la consommation d'électricité sera équivalent au montant de la consommation d'électricité pour l'année précédente majoré d'un pourcentage annuel de deux pourcent (2 %). Il est entendu qu'aucun autre montant ne sera payable par le Locataire relativement à sa consommation d'électricité dans les Lieux;
- 5.2 les frais de vérification et d'inspection des travaux du Locataire selon le taux du fournisseur de service en vigueur, lequel taux sera selon les standards du marché, plus les Frais d'Administration, ces frais étant payables dans un délai de trente (30) jours suivant la remise au Locataire d'une facture et des pièces justificatives pertinentes à cet égard. À titre informatif, les frais de vérification et d'inspection standards sont, à la date des présentes, de 250,00\$/inspection;
- 5.3 les déboursés, coûts et frais supplémentaires encourus par le Bailleur en raison de l'installation ou de l'exploitation des Équipements ou l'usage des conduits et des Lieux, incluant, sans limitation, les taxes foncières, l'électricité consommée ou les primes d'assurance sur l'Immeuble, plus les Frais d'Administration, suivant la remise au Locataire d'une facture et des pièces justificatives pertinentes à cet égard;
- 5.4 les frais liés au service sécurité incluant, sans limitation, les coûts d'un gardien de sécurité pour l'accès aux autres lieux dans l'Immeuble, plus les Frais d'Administration, étant entendu qu'il n'y aura aucun frais liés à la sécurité pour l'accès aux Lieux pendant ou en dehors des Heures d'Affaires, par le Locataire ou les personnes à qui ce dernier donne accès aux Lieux, selon les termes et conditions de la Convention;
- 5.5 en cas de modification du régime fiscal actuel et de prélèvement d'une nouvelle taxe, surtaxe ou autre imposition quelconque sur l'Immeuble, ou sur toute part de celui-ci, ou sur son ou ses propriétaire(s) ou sur les revenus qui en découlent, en plus des taxes perçues actuellement sur l'Immeuble ou ses propriétaires, le Locataire devra payer au Bailleur sa quote-part de telles taxes;

- 5.6 toutes les taxes d'affaires au fur et à mesure qu'elles deviennent exigibles. Aux fins des présentes, les taxes d'affaires désignent l'ensemble des taxes, taux, droits, prélèvements, cotisations et droits de licence qui sont imposés, établis, exigés ou évalués par un gouvernement municipal à l'égard de toutes et chacune des activités exercées par le Locataire dans les Lieux;
- 5.7 toute autre somme payable aux termes de la présente Convention autre que le Loyer Semi-Brut.

6. USAGE DES LIEUX ET DES ÉQUIPEMENTS

- 6.1 Le Locataire s'engage à utiliser les Lieux uniquement pour l'installation, l'exploitation, l'entretien et la réparation des Équipements, aucun autre usage n'étant permis.
- 6.2 A titre de précision, le Locataire bénéficie d'un droit d'accès non exclusif aux Lieux afin d'installer, d'exploiter, d'entretenir et de réparer les Équipements et les Lieux, de même que pour faire tous les branchements nécessaires des Équipements aux services publics, aux installations téléphoniques et à la fibre optique, le cas échéant, pourvu que le Locataire ait obtenu le consentement préalable du Bailleur, tel que prévu à l'article 2.1.6 de la présente Convention.
- 6.3 Avant le début de la Durée le Locataire s'engage à identifier les Équipements selon les normes du Bailleur, lesquelles peuvent être modifiées, de temps à autre, à la discrétion du Bailleur, et à signer le formulaire ci-joint à l'Annexe « B-1 ».
- 6.4 Le Locataire reconnaît et accepte que la présente Convention ne lui confère aucune exclusivité, quant à l'installation des Équipements dans l'Immeuble, l'usage qu'il entend faire des Équipements et des Lieux, ou quant à l'utilisation des conduits pour ses câbles.
- 6.5 Le Locataire utilise les Lieux et exerce ses activités en conformité avec les Lois, incluant, sans limitation, l'obligation pour le Locataire de s'assurer que les gens qui font l'installation, l'entretien, l'exploitation, la réparation et le remplacement des Équipements soient habilités et formés selon les normes en vigueur pour travailler dans les édifices de grande hauteur et selon les normes de la Commission de la Santé et de la Sécurité du Travail du Québec (CSST). Le Locataire est responsable de l'obtention, à ses frais, de tous permis requis pour l'exercice de ses activités dans les Lieux et doit en fournir copie au Bailleur.
- 6.6 Pour tout ajout, modifications, amélioration ou installations d'équipements, autres que les Équipements, le Locataire doit obtenir au préalable l'autorisation écrite du Bailleur et fournir une description sommaire, un plan et une photo des ajouts, modifications, améliorations ou autres équipements.
- 6.7 Le Locataire doit fournir au Bailleur la liste de toutes les personnes autorisées à entrer dans les Lieux, vérifier et s'assurer de l'absence d'antécédents judiciaires. Une telle liste pourra être modifiée de temps à autre par le Locataire, qui s'engage à en informer par écrit immédiatement le Bailleur. Le fait pour le Locataire de laisser des tiers avoir accès aux Lieux sans respecter les conditions ci-avant constitue un défaut au sens de la Convention. Nonobstant toute disposition contraire, il est entendu que le Locataire et les personnes auxquelles le Locataire donne accès au Lieu, auront accès aux Lieux vingt-quatre (24) heures par jour, sept (7) jours sur sept (7), selon les termes et conditions de la Convention.

7. RÉPARATION ET ENTRETIEN

- 7.1 Le Locataire est responsable de tous les coûts reliés à l'installation, l'exploitation, l'entretien, la réparation, le remplacement et l'enlèvement des Équipements et de tous dommages causés par l'installation, l'entretien, la réparation, l'exploitation, l'enlèvement ou le remplacement des Équipements. Le Locataire s'engage, à ses frais, à entretenir tous les Équipements et les Lieux et à les maintenir en bon état, à défaut de quoi le Bailleur pourra le faire aux frais du Locataire, plus les Frais d'Administration, le tout payable sur demande du Bailleur.

Initiales
Locataire

- 7.2 Le Locataire s'engage à indemniser le Bailleur pour les dommages causés par ou reliés à l'installation, l'exploitation, l'entretien, la réparation ou le remplacement des Équipements ou l'utilisation des Lieux.

8. REVENTE

- 8.1 Le Locataire ne permettra à aucune autre personne de partager ou d'utiliser les Équipements ou les Lieux sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Bailleur. Le Locataire reconnaît et accepte qu'il ne peut utiliser les Équipements ou les Lieux pour la revente, directe ou indirecte, de tout service de télécommunication à d'autres fournisseurs de services de télécommunication, à moins d'avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Bailleur, lequel aura l'entière discrétion de refuser ou de consentir à la demande du Locataire. En cas de consentement, les parties s'engagent à modifier le Loyer Semi-Brut et toute autre condition pertinente de la présente Convention.

9. ENLÈVEMENT DES ÉQUIPEMENTS ET REMISE EN ÉTAT DES LIEUX

- 9.1 Le Locataire s'engage à enlever les Équipements qui sont désaffectés ou qui ne sont plus en service.
- 9.2 Toutes les améliorations, réparations, modifications et installations effectuées dans ou aux Lieux par ou pour le Locataire ou effectuées par le Bailleur pour le Locataire, autre que les Équipements (collectivement les « **Améliorations** ») deviennent immédiatement la propriété du Bailleur dès le moment où elles sont fixées ou achevées, sans compensation aucune pour le Locataire. Sujet à l'article 19 des présentes, il est entendu entre les parties que le Bailleur ne sera pas tenu de maintenir, réparer, remplacer ou assurer les Améliorations (incluant les travaux du Locataire et les travaux du Bailleur), le Locataire en étant le seul et unique responsable. Sauf avec l'accord écrit du Bailleur, le Locataire ne peut, pendant la Durée ou de toute période de renouvellement, le cas échéant, enlever des Améliorations ou d'autres améliorations locatives des Lieux à moins qu'un tel enlèvement ait lieu dans le cours des affaires normales de l'entreprise du Locataire. Par contre, à l'expiration ou à la résiliation de la Convention pour quelque raison que ce soit ou dès que le Locataire, avec la permission du Bailleur à cet effet, délaissera les Lieux avant la date d'expiration de la présente Convention, le Locataire doit remettre les Lieux en bon état, sous réserve de l'usure normale, à défaut de quoi le Bailleur, à son option, pourra effectuer les réparations requises aux frais du Locataire plus les Frais d'Administration.
- 9.3 Nonobstant toute disposition contraire légale ou contractuelle, il est entendu que le Locataire conservera la propriété des Équipements en tout temps. Le Locataire doit retirer des Lieux tous les Équipements à l'expiration ou à la résiliation de la présente Convention. Le Locataire doit réparer tout dommage aux Lieux ou à l'Immeuble causé ou occasionné par l'installation ou l'enlèvement des Équipements et doit laisser les Lieux propres et en bon état, sous réserve de l'usure normale, et réparer les Lieux avec des matériaux de qualité équivalente ou supérieure. Les Équipements laissés dans les Lieux, trente (30) jours suivant l'expiration de la Durée ou de toute période de renouvellement le cas échéant, deviendront, au choix du Bailleur, la propriété du Bailleur sans compensation aucune pour le Locataire ou seront retirés des Lieux et le Bailleur en disposera aux frais, risques et périls du Locataire et le Locataire ne pourra présenter aucune réclamation à l'encontre du Bailleur en regard de tel enlèvement et telle disposition, sujet à l'article 19 des présentes.

10. APPROBATIONS DES PLANS

- 10.1 Si le Bailleur est d'avis, agissant raisonnablement, que l'installation, l'exploitation, l'entretien et/ou la réparation des Équipements ou de tout autre ajout, modifications, amélioration ou installation d'équipement supplémentaire, et des Lieux nécessitent l'intervention d'un spécialiste pour approuver les plans et devis, le Locataire en assume les coûts en totalité, plus les Frais d'Administration, selon le standard du marché pour de tels services et suivant la remise au Locataire d'une facture et des pièces justificatives pertinentes à cet égard, à la complète exonération du Bailleur.

11. BRUITS, VIBRATIONS, INTERFÉRENCE ET BROUILLAGE

- 11.1 Les Équipements installés dans les Lieux serviront notamment à desservir les occupants existants de l'Immeuble. Le Locataire s'engage à prendre les mesures nécessaires pour que les Équipements ainsi que son usage des Lieux ne causent aucune interférence ou brouillage avec les systèmes de communications ou autres équipements de quelque nature qu'ils soient, situés dans ou sur l'Immeuble. Il est expressément entendu que si les Équipements interfèrent avec les autres installations de télécommunication ou tout autre équipement dans ou sur l'Immeuble, ou si les Équipements causent des problèmes de santé aux autres locataires ou usagers de l'Immeuble ou causent tout autre inconvénient au Bailleur, le Locataire s'engage dans un délai de dix (10) jours suivant la demande du Bailleur à cet effet, à prendre toutes les mesures nécessaires afin de remédier à la situation, à défaut de quoi le Bailleur peut procéder, aux frais du Locataire, à l'enlèvement, au déplacement ou toute autre mesure qui s'impose, auxquels s'ajouteront des Frais d'Administration.
- 11.2 Le Locataire s'engage à ne pas troubler la jouissance des autres locataires ou usagers de l'Immeuble, à défaut de quoi il est tenu envers le Bailleur et les autres locataires ou usagers, de réparer le préjudice qui résulte des gestes ou omissions du Locataire ou qui est causé par son fait ou les personnes auxquelles il permet l'usage ou l'accès, et ce, dans les quinze (15) jours suivants un avis écrit du Bailleur à cet effet ou tout autre délai jugé raisonnable par le Bailleur compte tenu de la nature et de la gravité du trouble de jouissance.
- 11.3 Le Locataire s'engage à ne pas installer dans les Lieux des appareils ou de la machinerie (qu'ils fassent partie des Équipements ou non) qui dégagent du bruit ou des vibrations pouvant être entendus ou ressentis dans l'Immeuble ou qui peuvent causer des dommages à la structure de l'Immeuble.
- 11.4 Le Locataire ne doit pas poser de gestes qui interfèrent avec le système de ventilation et de climatisation de l'Immeuble ou qui impose une demande additionnelle au système de ventilation et de climatisation de l'Immeuble.

12. AFFICHAGE

- 12.1 Le Locataire s'engage à ne pas installer d'affiche, d'enseigne ou de publicité quelconque dans ou sur les Lieux et à ne pas obstruer les fenêtres ou autre ouverture ou accès de l'Immeuble.

13. ENDOMMAGEMENT ET DESTRUCTION

- 13.1 Advenant l'endommagement des Lieux ou de l'Immeuble par un sinistre, Le Bailleur avise le Locataire dans les trente (30) jours du sinistre de ses intentions de réparer les Lieux et de la durée prévue. Si les Lieux sont totalement ou partiellement endommagés ou dangereux à utiliser et le Bailleur avise le Locataire qu'ils ne seront pas réparés dans les cent vingt (120) jours suivant le sinistre, l'une ou l'autre des parties peut résilier la Convention par avis écrit avec effet à compter de la date du sinistre. Si les Lieux sont totalement ou partiellement endommagés ou dangereux à utiliser mais que le Bailleur avise le Locataire qu'il a l'intention de les réparer dans les cent vingt (120) jours suivant le sinistre, le paiement du Loyer est suspendu de la date du sinistre jusqu'à ce que les Lieux soient réparés et prêts à être occupés par le Locataire. Le Bailleur fera les ajustements appropriés au Loyer. Nonobstant ce qui précède, le Bailleur n'a pas l'obligation de reconstruire l'Immeuble ou de réparer les Lieux ou leur contenu, notamment les Équipements, advenant un sinistre et, dans tel cas, la Convention prendra fin à la date du sinistre.

14. SUBSTITUTION, DÉVELOPPEMENT ET MODIFICATIONS

- 14.1 Le Bailleur a le droit, en tout temps, sur préavis écrit minimal de quatre-vingt-dix (90) jours, de substituer aux Lieux tout autre local situé dans l'Immeuble pourvu qu'il soit

semblable aux Lieux tant sur le plan de l'espace que sur celui de l'usage pour lequel le Locataire destinait les Lieux et que les frais directs liés à une telle substitution de locaux soient entièrement assumés par le Bailleur.

- 14.2 Suite à la substitution, le nouveau local assigné au Locataire sera alors désigné comme étant les « Lieux » et les équipements qui sont utilisés par le Locataire sont alors désignés comme étant les « Équipements ». Le Loyer sera rajusté, si requis, selon la superficie du nouveau local et les Équipements qui y sont utilisés. Toutes les conditions de la Convention s'appliqueront aux nouveaux locaux.
- 14.3 Si le Bailleur désire développer ou modifier l'ensemble ou partie de l'Immeuble de sorte que les Lieux ou certains des Équipements doivent être déplacés, relocalisés ou enlevés de façon temporaire ou permanente, les parties peuvent s'entendre sur la substitution des Lieux conformément au présent article.

15. CESSION ET SOUS-LOCATION

- 15.1 Le Locataire ne peut céder ses droits en vertu de la Convention ou sous-louer les Lieux sans le consentement préalable écrit du Bailleur. L'exercice par une personne autre que le Locataire d'un droit d'occupation, de gérance ou de contrôle relativement à la totalité ou à une partie des Lieux ou des Équipements et le changement, directement ou indirectement, au contrôle effectif du Locataire par une autre personne n'ayant pas ce contrôle effectif à la date de la signature de la Convention sont réputés constituer une cession ou sous-location au sens de la présente Convention.
- 15.2 Les modalités et conditions suivantes s'appliquent à l'égard de tout consentement accordé par le Bailleur à une cession ou sous-location:
- 15.2.1 toute cession de la présente Convention ou toute sous-location des Lieux est préparée par le Bailleur et tous les honoraires et frais des conseillers juridiques du Bailleur ainsi que les Frais d'Administration doivent être payés, sur demande, au Bailleur par le Locataire;
- 15.2.2 le cessionnaire devra s'engager directement avec le Bailleur à respecter les termes, conventions et conditions contenus dans la présente Convention comme si ce cessionnaire, avait originalement exécuté la présente Convention à titre de locataire. En cas de sous-location, le Locataire demeure seul responsable des obligations de la Convention envers le Bailleur et le sous-locataire ne peut tenter un recours et ne peut revendiquer un droit directement à l'encontre du Bailleur;
- 15.2.3 si le Locataire reçoit du sous-locataire ou du cessionnaire un paiement sous forme d'argent comptant, de biens ou de services d'une valeur supérieure au Loyer payable au Bailleur en vertu des présentes, le Locataire doit verser cet excédent au Bailleur en plus de tout le Loyer payable en vertu de la présente Convention;
- 15.2.4 le consentement du Bailleur ne constitue pas une renonciation à la nécessité d'obtenir son consentement pour des cessions ou sous-locations subséquentes;
- 15.2.5 le Locataire demeurera solidairement responsable avec le cessionnaire de toutes les obligations aux présentes pendant la Durée, sans les bénéfices de division et de discussion.
- 15.3 Le Bailleur peut, en tout temps, céder ses droits et obligations dans la Convention, sans le consentement du Locataire. En cas de cession de la Convention par le Bailleur en faveur d'un tiers, le Bailleur est libéré de toutes ses obligations envers le Locataire, à la condition toutefois que celles-ci soient assumées par le cessionnaire.

16. SUBORDINATION

- 16.1 Les droits du Locataire sont et seront subordonnés à ceux de tout créancier titulaire d'une charge grevant l'Immeuble. Le Locataire s'engage à signer tout document et faire

toute chose que le Bailleur peut raisonnablement lui demander pour subordonner ses droits dans la Convention à tout droit grevant ou devant grever l'Immeuble.

17. ACCÈS AUX LIEUX

- 17.1 Le Bailleur a le droit d'entrer dans les Lieux en tout temps en vue de faire visiter les Lieux à des locataires éventuels et en tout temps afin d'examiner la condition des Lieux, de faire des réparations, de fournir des services, et d'apporter des changements ou modifications aux Lieux ou à l'Immeuble qu'il juge nécessaires ou utiles pour l'exploitation et le bon entretien de l'Immeuble ou des systèmes électromécaniques et de télécommunication, sans autorisation d'un tribunal. Dans l'exercice de ses droits mentionnés ci-haut, le Bailleur peut suspendre temporairement le courant ou interrompre les activités du Locataire pour des périodes de temps limitées et raisonnables afin de permettre l'installation sécuritaire de tout nouvel équipement ou de nouvelles installations dans les Lieux ou sur toute autre partie de l'Immeuble ou pour permettre des réparations aux installations de tout autre locataire. Le cas échéant, le Locataire et le Bailleur collaboreront ensemble et coordonneront leurs efforts afin de remédier à une telle suspension ou interruption dans les meilleurs délais.

18. ASSURANCES

- 18.1 Le Locataire s'engage à maintenir en vigueur, à ses frais et pendant toute la Durée et toute période de renouvellement, le cas échéant:
- 18.1.1 une assurance de la responsabilité civile des entreprises et des dommages matériels couvrant les actes dont le Locataire peut être tenu responsable pour un montant d'au moins 5 000 000,00 \$ pour chaque événement isolé ou pour tout montant supérieur que le Bailleur peut raisonnablement demander, laquelle assurance devra être dotée des garanties requises par le Bailleur. Cette police doit aussi comprendre la responsabilité contractuelle, la responsabilité civile automobile des non-propriétaires, la responsabilité des employeurs et l'assurance de la responsabilité civile indirecte des propriétaires et des entrepreneurs. Ces polices devront comporter une clause d'individualité de la garantie et des clauses de recours entre co-assurés;
 - 18.1.2 une assurance dite « formule étendue » couvrant tous les biens meubles et Équipements situés dans les Lieux, et notamment les améliorations locatives, pour un montant égal à leur coût de remplacement, sans déduction aucune pour la dépréciation, laquelle devra de plus être dotée de l'avenant « valeur à neuf » et tout autre avenant requis par le Bailleur;
 - 18.1.3 toute autre assurance que le Bailleur pourra raisonnablement exiger.
- 18.2 Toutes les polices d'assurance ne pourront être modifiées au détriment du Bailleur ou prendre fin sans que l'assureur ne donne au Bailleur un préavis écrit de trente (30) jours à cet effet. Toutes les polices d'assurance du Locataire devront nommer le Bailleur et son mandataire comme assuré additionnel. Ces polices seront de première ligne et non à titre complémentaire en cas d'insuffisance de toute autre assurance du Bailleur. Toutes les polices couvrant les dommages matériels devront comporter une renonciation à tout droit de subrogation que les assureurs du Locataire pourraient avoir contre le Bailleur, son mandataire et contre toute personne dont ces derniers sont légalement responsable, sans égard au fait que tels dommages puissent être causés par l'acte, l'omission ou la faute du Bailleur, de son mandataire, ou de telle personne.
- 18.3 Le Locataire devra se conformer aux exigences des assureurs du Bailleur ou de toute association d'assureurs ayant autorité en la matière. Le Locataire fournira les certificats d'assurance au Bailleur au moins dix (10) jours avant de prendre possession des Lieux et, par la suite, dans les dix (10) jours précédant le renouvellement de l'assurance. Si le Locataire ne souscrit pas l'assurance à laquelle il est tenu, le Bailleur pourra le faire au nom du Locataire qui devra lui en rembourser les primes et les Frais d'Administration. Le Locataire paiera au Bailleur, sur demande, toute augmentation des primes d'assurance de ce dernier qui pourrait résulter de l'utilisation ou de l'occupation que fait le Locataire des Lieux.

19. RESPONSABILITÉS ET INDEMNISATION

- 19.1 Le Locataire doit en tout temps tenir le Bailleur indemne et à couvert de toute réclamation demande, frais et dommages intérêts et de toute action, poursuite ou toute autre procédure, sauf dans les cas de grossière négligence du Bailleur.
- 19.2 Le Locataire s'engage à indemniser le Bailleur contre toute amende, dommage ou frais qui pourrait lui être imputés par suite d'un manquement aux Lois en relation avec la conduite ou l'exploitation des Lieux ou des Équipements.
- 19.3 Le Locataire s'engage à indemniser le Bailleur et le tenir indemne de toute action, poursuite, revendication, réclamation de quelque nature que ce soit, par quiconque, découlant ou résultant de la conduite ou de l'exploitation des Lieux, des Équipements, du câble de fibre optique et des équipements y reliés, ainsi que de procéder à la radiation de tout privilège ou hypothèque légale ayant pu être publié contre l'Immeuble à la suite de travaux ou d'ouvrages effectués à la demande ou pour le compte du Locataire.
- 19.4 Le Bailleur n'est responsable d'aucun dommage survenant dans les Lieux ou aux Équipements, pour quelque cause que ce soit, sauf en cas de faute lourde ou de grossière négligence de sa part ou de celles des personnes relevant de sa responsabilité légale causant directement le dommage.

20. ENVIRONNEMENT

- 20.1 Au cours de la Durée et de toute période de renouvellement, le cas échéant, le Locataire s'engage à respecter les Lois Environnementales et à s'y conformer sans délai et à ses frais et à aviser sans délai le Bailleur de tout rejet et de toute présence à l'intérieur ou à l'extérieur des Lieux de Contaminants et Matières Dangereuses qui seraient contraires aux Lois Environnementales.
- 20.2 Le Locataire est responsable de tout dommage de quelque nature qu'il soit, causé à l'Immeuble ou aux Lieux suite à son non respect des Lois Environnementales, un tel dommage pouvant également entraîner la résiliation de la Convention.
- 20.3 Nonobstant toutes dispositions à l'effet contraire, le Locataire s'engage à indemniser et à tenir le Bailleur, ses représentants, mandataires ou employés, indemnes et à couvert relativement aux réclamations, pertes, frais, dommages qu'ils soient corporels, moraux ou matériels, actions, poursuites ou procédures découlant ou attribuables au fait, au refus, à la négligence ou à l'omission du Locataire de se conformer aux Lois Environnementales.

21. DÉFAUT DU LOCATAIRE

- 21.1 Dans le cas où le Locataire ne se conforme pas aux dispositions de la Convention dans les cinq (5) jours suivant l'avis du Bailleur à cet effet, devient insolvable, devient failli, fait une cession à ses créanciers, se prévaut des dispositions de toute loi sur le débiteurs faillis ou insolubles, fait l'objet de toute procédure ayant trait à la faillite, à l'insolvabilité, à la liquidation ou à la dissolution ou perd le contrôle des Équipements et des biens situés dans les Lieux, le Bailleur peut, alternativement ou cumulativement avec tous les autres droits et recours du Bailleur en vertu de la Convention et du droit:
- 21.1.1 remédier lui-même au défaut, aux frais du Locataire, auquel s'ajoute des Frais d'Administration;
- 21.1.2 mettre fin à la Convention suivant un avis écrit au Locataire, la résiliation prenant effet à l'expiration du 5^e jour suivant l'envoi de l'avis du Bailleur, le Locataire s'engage à libérer les Lieux à l'expiration de ce délai de cinq (5) jours. Si le Bailleur exerce ce droit de mettre fin à la Convention, il peut prendre possession des Lieux sans autre avis au Locataire ou sans prendre d'autres mesures

	Initiales
	Locataire

- judiciaires, enlever les Équipements et les biens du Locataire des Lieux et louer les Lieux dès l'expiration du délai de cinq (5) jours;
- 21.1.3 réclamer du Locataire, à titre de montant liquidé, le plein montant du Loyer dû et du Loyer pour le reste de la Durée ou, si la Convention est résiliée, pour la portion de la Durée ou de toute période de renouvellement, le cas échéant, qui reste à courir n'eut été de cette résiliation qui devient alors immédiatement et automatiquement dû et exigible par anticipation, sans limiter les autres droits qui sont conférés au Bailleur ou par les Lois;
- 21.1.4 si le Bailleur n'a pas autrement recouvré ces montants par le biais du paiement du Loyer par le Locataire, réclamer du Locataire à titre de montant liquidé, la partie non amortie de toute allocation pour améliorations locatives ou tout autre paiement incitatif payé par le Bailleur selon les dispositions de la Convention, calculé depuis la date du paiement par le Bailleur ou la date d'entrée en vigueur, selon la dernière de celles-ci, sur la base du taux d'amortissement linéaire qui permet d'arriver à zéro à l'expiration de la Durée ou de toute période de renouvellement, le cas échéant;
- 21.1.5 réclamer du Locataire tous les dommages subis (incluant, sans limitation, les frais légaux) ainsi que toutes les dépenses engagées par le Bailleur en conséquence d'un défaut du Locataire, plus les intérêts.

22. AVIS

- 22.1 Tout avis prévu aux présentes ou qui peut être donné par le Bailleur au Locataire sera valablement donné au Locataire s'il est expédié à :

GESTION IMMOBILIÈRE NEXACOR INC.
87, rue Ontario Ouest – Bureau 200
Montréal QC H2X 0A7

À l'attention de : Directeur principal, Transactions immobilières; et
Directeur principal, Administration des baux

Télécopieur :

avec copie à :

BELL CANADA

À l'attention de : Gestionnaire principal des actifs

Télécopieur :

Un tel avis peut être remis personnellement ou transmis par courrier recommandé, et s'il est ainsi mis à la poste, l'avis sera présumé avoir été reçu dans les **trois (3)** jours de sa mise à la poste.

- 22.2 Tout avis prévu aux présentes ou qui peut être donné par le Locataire au Bailleur sera valablement donné au Bailleur s'il est expédié à :

Magil Laurentienne Gestion Immobilière inc.

800, rue du Square Victoria
Bureau 4120
Case Postale 383
Montréal (Québec) H4Z 1J2

Un tel avis peut être remis personnellement ou transmis par courrier recommandé, et s'il est ainsi mis à la poste, l'avis sera présumé avoir été reçu dans les **trois (3)** jours de sa mise à la poste.

23. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 23.1 La Convention est régie par les lois de la province du Québec et tout litige sera déposé dans la circonscription judiciaire de Montréal.
- 23.2 Les parties déclarent et reconnaissent que la Convention a été négociée, discutée et acceptée librement.
- 23.3 Tous les montants stipulés ou estimés aux présentes sont net de la taxe sur les produits et services (TPS) et de la taxe de vente du Québec (TVQ), les parties s'engageant à payer ces taxes en sus des montants pour lesquels ils sont redevables.
- 23.4 Les signataires de la Convention reconnaissent qu'ils sont dûment autorisés à engager la partie qu'ils représentent.
- 23.5 Les Annexes « A », « B » et « B-1 » font partie intégrante de la Convention.

En foi de quoi le Locataire a signé à Montréal, le _____ jour de _____ 2013.

BELL CANADA

Pa

En foi de quoi le Bailleur a signé à Montréal, le _____

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE GESTION TOUR DE LA BOURSE, ici agissant et représentée par sa mandataire, **MAGIL LAURENTIENNE GESTION IMMOBILIÈRE INC.**

Par _____

Nom

Titre : _____

Par : _____

Nom :

Titre : _____

ANNEXE « B »

Droit de passage

PLACE VICTORIA

Droit de passage

Montréal, _____ 2013

Objet : **Installation de _____**
800, Place Victoria

Nous, _____, (le "Locataire"), situé au _____^{ième} étage, bureau _____, sommes en accord avec les différentes exigences du gestionnaire de la Place Victoria telles qu'énumérées ci-après quant à notre responsabilité concernant la réalisation des travaux d'installation de câblage dans les salles de communication inter-étage situées dans l'édifice sis au 800 Place Victoria, Montréal, Québec (l'"Édifice").

Exigences :

Par les présentes, le Locataire s'engage, lors de la réalisation des travaux, à :

- Certifier par écrit que tous câblages déjà existants dans les différentes Salles de Communication ne peuvent être réutilisés;
- Utiliser seulement des câbles conformes aux normes édictées en matière de prévention d'incendie (type de câblage FT-4 ou autre);
- Suite au passage de câbles, sceller tous les conduits de l'édifice utilisés, et ce, sur chaque étage, avec un produit à l'épreuve du feu (pâte ignifuge ou autre);
- Identifier sur chaque câble et ce, sur chaque étage, à l'aide d'une étiquette afin de définir l'usage, le nom du locataire desservi, le local, la date d'installation, la provenance et la direction du ou des câbles, ainsi que le numéro d'identification du registre du bailleur (VOIR ANNEXE B-1), le tout afin de définir l'usage du ou des câbles;
- aucun équipement autre que le câblage, ne devra être installé dans les Salles de Communication de l'édifice lors du passage;
- Reconnaître qu'il est le seul à avoir la responsabilité de faire enlever le ou les câbles lorsque i) le service ne sera plus requis; ii) le droit de passage octroyé par le gestionnaire de l'édifice sera échu (VOIR ANNEXE B-1) ou iii) le bail liant les parties sera expiré ou résilié conformément aux dispositions prévues à cet effet dans ledit bail ou conformément à toute entente de résiliation de bail pouvant être signée par les parties, et qu'à défaut par le Locataire de procéder, le gestionnaire de l'édifice pourra faire exécuter les travaux par un entrepreneur de son choix, aux frais du Locataire, plus les Frais d'Administration que le bailleur peut facturer conformément aux dispositions dudit bail;
- Défrayer les coûts d'installation et d'entretien du ou des câbles, de même que de l'entretien de la Salle de Communication.

ANNEXE «B-1»

**Inventaire des conduits
de communication de la Place Victoria**

Numéro
d'identification : A10-

- Date de la demande : _____ 2013
- Nom du locataire : _____ # de tél. : _____
(personne contact)
- Nom du fournisseur : _____ # de tél. : _____
(personne contact)
- Nombre de câble et/ou conduit : _____
- Grosseur du conduit: _____
- Localisation du ou des câbles et/ou conduit : _____
- Période du droit de passage : 1 an : ____ 2 ans ____ 3 ans ____
(du locataire)
- Date de fin du droit de passage : _____

Date d'installation : _____ 201__

Compagnie (fournisseur) qui exécute l'installation : _____

Signature autorisée du locataire

Représentant de l'immeuble

Date : _____ 20__

Date : _____ 20__