

CONVENTION DE BAIL

signée le

5 novembre 2012

entre

1200 McGill College,

dûment représentées par leur mandataire

BUSAC Inc.

(le **Bailleur**)

et

BELL CANADA

(le **Locataire**)

1200 Avenue McGill College
Bureau 1660
Montréal (Québec)
H3B 4G7

BAIL intervenu à Montréal, Québec, ce 5^e jour de novembre 2012 (le Bail)
 ENTRE : **1200 MCGILL COLLEGE COMMERCIAL TRUST NO. 1**, représentée par son mandataire BUSAC Inc., compagnie légalement constituée en vertu des lois de la province de Québec, ayant son siège social au 800, boul. de Maisonneuve Est, bureau 800, Montréal, Québec H2L 4L8, représentée et agissant aux présentes par Stéphane Daoust, Directeur principal, exploitation, dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare;

(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 AUX PRÉSENTES CONVIENNENT MUTUELLEMENT DE CE QUI SUIT :

1. DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

- 1.1. Le Locataire loue des espaces dans l'immeuble portant l'adresse civique **1200, avenue McGill College, dans la ville de Montréal, H3B, 4G7, province de Québec (l'Immeuble)**. L'espace loué par le Locataire est montré sur le plan photo ci-joint à l'**Annexe A** et comprend (collectivement les **Lieux Loués**):
 - 1.1.1. l'espace utilisé de **140,5 pieds carrés**, sur les murs du local de téléphonie 4-E, située au niveau des salles mécaniques de l'immeuble, du 1200 McGill College, pour l'installation de 34 anciens panneaux de terminaison de câble de cuivre (QBA-2A et 2F), de 2 boîtiers de fusion, de 7 boîtiers BIX, d'une unité Norstar de Nortel, d'une étagère IBDN, et autres types d'équipements, tel que montré sur les photos en **Annexe A1**; et
 - 1.1.2. l'espace utilisé de **12 pieds carrés** au local de téléphonie 4-E, situé au niveau des salles mécaniques de l'immeuble) du 1200 McGill College pour l'installation d'un cabinet, service de télécommunication MEGA, de 7 pieds de hauteur, tel que montré sur les photos en **Annexe A2**; et
 - 1.1.3. l'espace requis pour l'installation de 3 conduits EMT de 4,00 pouces de 40 mètres (longueur totale de 120 mètres) entre l'entrée de la CSEVM, rue Cathcart et la salle de téléphonie 1B-A du niveau 1B, de l'immeuble situé au 1200 McGill College, tel que montré sur les photos en **Annexe A3**; et
 - 1.1.4. l'utilisation de 3 conduits EMT de 4,00 pouces de 8 mètres (longueur totale de 24 mètres) entre la salle de téléphonie 1B-A du niveau 1B et la salle de téléphonie 4-E, de l'immeuble situé au 1200 McGill College, tel que montré sur les photos en **Annexe A4**; et
 - 1.1.5. l'utilisation de divers espaces sur les murs des satellites de télécommunications "Riser", sur chaque étage en location, de la tour de l'immeuble, situé au 1200 McGill College, tel que mentionné en **Annexe A5**.

2. USAGE DES LIEUX LOUÉS ET DES ÉQUIPEMENTS

- 2.1. Le Locataire s'engage à utiliser les Lieux Loués uniquement pour l'installation et l'exploitation d'appareils de télécommunication, soit (les **Équipements**):
 - 2.1.1. fibres;
 - 2.1.2. terminaux;

- 2.1.3. câbles;
- 2.1.4. tous les équipements reliés à l'exploitation et l'usage des Équipements et des Lieux Loués;
- 2.1.5. ainsi que tous les ajouts, les modifications et les améliorations apportés aux Équipements et aux Lieux Loués.
- 2.2. Le Locataire bénéficie d'un droit d'accès non exclusif aux Lieux Loués afin de faire tous les branchements et installations nécessaires ainsi que d'opérer et maintenir ses équipements, en vertu du présent Bail pour les Équipements, étant entendu que tout branchement et installation doit être préalablement approuvé par écrit par le Bailleur et peut être sujet à des frais conformément aux dispositions du présent Bail, le consentement du Bailleur ne pouvant être refusé, retardé ou assujéti de conditions sans motifs raisonnables;
- 2.3. Le Locataire s'engage à identifier les Équipements, selon les normes du Bailleur, ci-jointes à l'**Annexe B**;
- 2.4. Le Locataire ne permettra à aucune autre personne, de partager ou d'employer les Équipements ou d'avoir accès aux Lieux Loués sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Bailleur, le consentement du Bailleur ne pouvant être refusé, retardé ou assujéti de conditions sans motifs raisonnables. En cas de consentement, les parties s'engagent à modifier le Loyer Brut payable et toute autre condition pertinente du présent Bail en proportion avec les revenus additionnels générés à partir des Équipements et des Lieux Loués.
- 2.5. Le Locataire reconnaît et accepte que le présent Bail ne lui confère aucune exclusivité quant à l'installation des Équipements dans l'Immeuble et l'usage qu'il entend faire des Équipements et des Lieux Loués, étant entendu que les Lieux Loués ou certaines parties de ceux-ci sont utilisés en commun par les usagers et locataires de l'Immeuble.
- 2.6. Le Locataire s'engage à prendre les mesures nécessaires pour que les Équipements ainsi que son usage des Lieux Loués ne causent aucune interférence ni aucun brouillage avec les systèmes de communications ou autres équipements de télécommunication électroniques ou ondes transmises ou captées légalement, de quelque nature qu'ils soient, situés dans l'Immeuble ou entre ceux qui y sont raccordés, à tout moment (collectivement les **Systèmes**). Il est expressément entendu que si les Équipements interfèrent avec les Systèmes, ou si les Équipements causent des problèmes de santé aux locataires ou usagers de l'Immeuble, ou causent tout autre inconvénient au Bailleur, le Locataire s'engage, dans un délai de 30 jours, suivant l'avis écrit du Bailleur à cet effet, à prendre toute mesure nécessaire afin de remédier à la situation (notamment à enlever les Équipements ou à changer leur emplacement, selon le cas), à défaut de quoi le Bailleur peut procéder à l'enlèvement, au déplacement ou autre mesure qui s'impose, aux frais du Locataire (auxquels s'ajouteront des Frais d'Administration), ces frais étant payables au Bailleur dans les 30 jours, suivant l'émission de la facture.
- 2.7. Le Locataire s'engage à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires ou usagers de l'Immeuble, à défaut de quoi, il est tenu envers le Bailleur et les autres locataires ou usagers, de réparer le préjudice qui résulte des gestes ou omissions du Locataire ou qui est causé par son fait ou par les personnes auxquelles il permet l'usage ou l'accès à l'Immeuble, aux Lieux Loués et aux Équipements, et ce, dans les 15 jours suivants un avis du Bailleur à cet effet ou tout autre délai jugé raisonnable par le Bailleur compte tenu de la nature du trouble de jouissance.
- 2.8. Dans les 10 jours, suivant une demande écrite du Bailleur à cet effet, le Locataire s'engage à enlever toute partie des Équipements qui est désaffectée ou qui n'est plus en service et s'engage à réparer tout dommage causé par cet enlèvement, conformément à l'Article 8 (Condition et Entretien des Lieux Loués) des présentes.
- 2.9. Le Locataire s'engage à ne pas installer d'affiche, d'enseigne ou de publicité quelconque sur les Lieux Loués ou toute partie de ceux-ci et à ne pas obstruer les fenêtres ou autres ouvertures ou accès de l'Immeuble.
- 2.10. Le Locataire s'engage à ne pas installer dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble des appareils ou de la machinerie (qu'ils fassent partie des Équipements ou non) qui dégagent du bruit ou des vibrations qui peuvent être entendus ou sentis dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble ou qui peuvent causer des dommages à la structure de l'Immeuble.
- 2.11. Le Locataire reconnaît que le présent Bail interdit l'installation et l'exploitation de toute forme et de tout type d'équipement autre que les Équipements, sauf en cas de

consentement écrit préalable du Bailleur. Il est entendu que dans l'éventualité où l'installation et l'exploitation d'équipements autre que les Équipements dans l'Immeuble engendrent une augmentation du Loyer Brut, les parties s'engagent alors, agissant raisonnablement, à procéder aux ajustements nécessaires du Loyer Brut et de toutes autres dispositions pertinentes du Bail, le cas échéant.

- 2.12. Si des équipements supplémentaires (tuyaux, conduits ou autres) doivent être installés au-dessus ou sous le Terrain ou de la ligne de propriété du Terrain aux Lieux Loués, ces équipements et leur installation seront aux frais du Locataire.
- 2.13. Le Locataire ne doit pas poser de gestes qui interfèrent avec le système de ventilation et de climatisation de l'Immeuble ou qui imposent une demande additionnelle au système de ventilation et de climatisation de l'Immeuble.
- 2.14. Lors de l'installation des Équipements dans les aires communes ou dans des Lieux Loués par des tiers, il est entendu que le Locataire doit être accompagné par un représentant du Bailleur. Le Locataire doit donc donner un préavis d'au moins 48 heures ouvrables au Bailleur pour coordonner l'accès, le Bailleur s'engageant à faire les efforts raisonnables pour accommoder le Locataire.

3. DURÉE

- 3.1. La durée de la location débute le 1^{er} octobre 2012 (le **Début de la Durée**) et prend fin le 30 septembre 2017 (la **Durée**) avec deux (2) options de renouvellement de cinq (5) ans chacune aux conditions prévues au bail initial, y compris les augmentations de loyer ou de frais. La Durée ne peut être renouvelée de façon tacite.
- 3.2. Le Locataire a l'option de renouveler la Durée pour une première période de 5 ans débutant le 1^{er} octobre 2017 et se terminant le 30 septembre 2022, suivie d'une seconde période additionnelle de 5 ans débutant le 1^{er} octobre 2012 et se terminant le 30 septembre 2027. Cette option est conditionnelle à ce que le locataire ne soit pas alors en défaut. Le Locataire doit aviser le Bailleur par écrit de son intention d'exercer son option de renouvellement au moins 12 mois avant la date d'expiration de la Durée, à défaut de quoi, la présente option devient nulle et non avenue. Toutes les conditions du Bail demeurent en vigueur lors du renouvellement jusqu'à la fin de chaque terme, notamment afférentes aux augmentations de loyer de l'article 4.4, qui s'appliqueront également aux Frais Payables par le Locataire prévus à l'article 6. Cette option de renouvellement est un droit personnel au Locataire et ne peut être cédée ou transférée par le Locataire.
- 3.3. Si le Bailleur désire développer ou modifier l'ensemble ou une partie de l'Immeuble de sorte que les Lieux Loués ou certains des Équipements doivent être déplacés ou enlevés de façon temporaire ou permanente, les parties peuvent s'entendre sur la substitution des Lieux Loués conformément à l'Article 10 (Substitution) des présentes, à défaut de quoi le Bailleur peut alors résilier le Bail sur préavis écrit de 60 jours, sans pénalité, charge ou recours quelconques du Locataire envers le Bailleur.

4. LOYER BRUT

- 4.1. Pendant la Durée, le Locataire convient de payer sans aucun avis, déduction, compensation, réduction ou diminution de quelque nature que ce soit, d'avance, le premier jour de chaque mois, par versements mensuels, égaux et consécutifs, un loyer brut incluant ce qui suit (collectivement le **Loyer Brut**) :
- 4.2. Pour les Lieux Loués mentionnés à l'article 1.1 : un loyer annuel de 7 800,00\$, payable en un seul versement remis au bureau de l'immeuble ou par versements électroniques à raison de 650,00\$ par mois. Si le loyer stipulé dans le Bail augmente pendant la Durée du Bail, les augmentations seront payables sans la nécessité de donner un avis. Le Locataire a la responsabilité de donner de toutes les instructions nécessaires concernant les paiements électroniques pré-autorisés au Propriétaire pour s'assurer que le loyer est payé.
- 4.3. Il est entendu que le Loyer Brut peut être rajusté pendant la Durée si l'installation ou l'usage des Lieux Loués ou des Équipements occasionne des déboursés supplémentaires au Bailleur, notamment, sans limiter la généralité de ce qui précède, quant aux Taxes Foncières, à l'électricité consommée ou aux primes d'assurance payables par le Bailleur. L'ajustement du Loyer Brut prend effet dans les 30 jours de l'avis du Bailleur à cet effet.
- 4.4. Pendant la Durée du bail, le Bailleur procèdera à un ajustement annuel du Loyer Brut. L'ajustement est fait à la date d'anniversaire du Bail, commençant le 1^{er} octobre 2013. Le montant du loyer sera indexé annuellement selon l'augmentation de l'indice des Prix à la

Consommation (IPC), tel que publié par Statistique Canada, pour la région de Montréal, en vigueur trois (3) mois avant la date d'anniversaire de la période de Bail à venir, par rapport à l'année de Bail précédente ou de trois pourcent (3%), si l'IPC est moins de trois pourcent 3%. Il est convenu que le Loyer Brut augmenté ne peut en aucun cas être inférieur au Loyer Brut payable lors de la période de 12 mois précédente.

5. TAXES

- 5.1. Le Locataire s'engage à payer aux autorités concernées, et sans retard, les taxes d'eau, taxes d'affaires et autres taxes (les **Taxes**) existantes imposées sur les Lieux Loués ou les activités du Locataire. Si de nouvelles taxes sont créées par les autorités concernées, le Bailleur s'engage à leur payer, et sans retard, les montants y afférent.

6. FRAIS PAYABLES PAR LE LOCATAIRE

- 6.1. En sus du Loyer Brut et des autres montants payables par le Locataire en vertu du Bail, le Locataire s'**engage** à rembourser au Bailleur, à la remise du présent Bail dûment signé par le Locataire, où dans l'éventualité où le Locataire effectue des installations d'Équipements dans l'Immeuble au bénéfice de ses clients, les frais suivants (auxquels s'ajoutent les taxes applicables) (les **Frais**) :
- 6.1.1. les frais d'experts techniques encourus par le Bailleur pour un montant de 1000,00\$, incluant l'analyse et une inspection, plus des Frais d'Administration, pour toute demande d'installation de nouveaux équipements, ce montant comprenant une inspection, plus les Frais d'Administration;
- 6.1.2. les frais reliés à la préparation de tout amendement au Bail, de tous documents en découlant ou les frais encourus lors de l'analyse par les experts retenus par le Bailleur pour satisfaire une demande du Locataire, auxquels s'ajouteront des Frais d'Administration;
- 6.1.3. les honoraires du gardien de sécurité (minimum de 4 heures par visite) requis pour chaque installation d'Équipements dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble, au tarif en vigueur de temps à autre dans l'Immeuble (ces honoraires étant actuellement de vingt-huit dollars et 29 cents (tarif, 28,29\$ de l'heure), plus des Frais d'Administration;
- 6.1.4. tous autres frais raisonnables encourus par le Bailleur dans le but de permettre l'installation des Équipements et l'usage des Lieux Loués par le Locataire.

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

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

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

8. CONDITION ET ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

- 8.1. Le Locataire convient que le Bailleur ne fait aucune promesse, aucune déclaration, ni aucun engagement relativement à l'état, à toute modification, réfection, installation d'équipement dans les Lieux Loués et qu'il prend possession des Lieux Loués «tels quels». De plus, le Bailleur ne fait aucune représentation et ne donne aucune garantie à l'effet que l'Immeuble, les Équipements et les Lieux Loués sont aptes ou adéquats à l'usage que le Locataire entend y faire.
- 8.2. Le Locataire s'engage, à ses frais, à entretenir tous les Équipements et les Lieux Loués et à les maintenir en bon état en tout temps. Le Locataire est responsable de tous les coûts reliés à l'installation, l'entretien, la réparation, l'exploitation, l'enlèvement ou le remplacement des Équipements et de tous dommages causés par l'installation, l'entretien, la réparation, l'exploitation, l'enlèvement ou le remplacement des Équipements. Le Locataire s'engage, à ses frais, à réparer tous les dommages que peuvent causer les Équipements ou son usage des Lieux Loués dès qu'ils prennent naissance ou dès que le Bailleur en fait la demande. Pendant la Durée, le Locataire s'engage à effectuer une inspection annuelle des Équipements afin d'identifier la fonctionnalité des Équipements et de retirer, à ses frais, tous les Équipements qui sont abandonnés, non utilisés ou non fonctionnels.
- 8.3. Le Bailleur peut entrer dans les Lieux Loués en tout temps pour en faire l'entretien, pour y effectuer des travaux, des remplacements ou des réparations. Sauf en cas d'urgence, le Bailleur s'engage à donner un préavis raisonnable au Locataire avant d'effectuer de tels entretiens, travaux, remplacements ou réparations dans les Lieux Loués. Nonobstant toute disposition ou loi à l'effet contraire, il incombe au Locataire d'effectuer, sans délai et à ses frais, tous les entretiens, travaux, remplacements ou réparations de quelque nature que ce soit requis pour maintenir les Équipements et les Lieux Loués en bon état. En particulier, mais sans limiter la portée générale de ce qui précède, le Locataire s'engage, à ses frais, à entretenir les Équipements et les Lieux Loués de manière à ce qu'ils soient toujours en bonne condition, qu'ils ne posent aucun danger pour le public et qu'ils reflètent en tout temps l'image de qualité de l'Immeuble.
- 8.4. Le Locataire s'engage à refermer avec de la pâte ignifuge les trous de plancher et de conduit.

9. ENDOMMAGEMENT ET DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

- 9.1. Advenant l'endommagement des Lieux Loués par un sinistre couvert par l'assurance du Bailleur, ce dernier doit indiquer au Locataire, au moyen d'un avis écrit expédié dans les 30 jours du sinistre (**Avis du Sinistre**), que les Lieux Loués sont :
- 9.1.1. totalement inhabitables ou dangereux à utiliser et raisonnablement irréparables dans les 90 jours du sinistre; le cas échéant, l'une ou l'autre des parties peut résilier le Bail avec effet rétroactif à compter de la date du sinistre, en remettant à l'autre partie un avis à cet effet dans les 30 jours suivant la réception de l'Avis du Sinistre, à défaut de quoi le Bail continue de lier les parties; ou
- 9.1.2. totalement inhabitables ou dangereux à utiliser, mais raisonnablement réparables dans les 90 jours du sinistre; le cas échéant, le Bailleur peut résilier le Bail avec effet rétroactif à compter de la date du sinistre, en remettant au Locataire un avis à cet effet, dans les 30 jours suivant la réception de l'Avis du Sinistre. Si le Bailleur choisit de ne pas résilier le Bail, le Locataire continue de verser Loyer Brut depuis le sinistre jusqu'à ce que les Lieux Loués soient réparés et prêts à être occupés par le Locataire.
- 9.2. Il est entendu que le Bailleur n'a pas l'obligation de reconstruire ou réparer l'Immeuble ou les Lieux Loués.

10. SUBSTITUTION ET RÉPARATION

- 10.1. Le Bailleur avisera le Locataire de son intention de substituer les Lieux Loués par tous autres locaux situés dans l'Immeuble, cet avis indiquant l'emplacement des nouveaux locaux. Le Locataire aura alors 15 jours pour aviser le Bailleur s'il consent ou non à la substitution. Si le Locataire consent à la substitution, celle-ci sera effective dans les 30 jours suivant l'acceptation du Locataire. Si le Locataire ne consent pas à la substitution dans le délai imparti, le Locataire sera réputé avoir résilié le Bail, cette résiliation prenant effet dans les 30 jours suivant l'avis du Bailleur. Le Locataire est responsable de tous les frais et coûts qu'il peut encourir lors de la substitution des Lieux Loués, mais les frais seront partagés également entre le Bailleur et le Locataire si la substitution survient au cours des deux premières années du présent bail.
- 10.2. Suite à la substitution, les nouveaux locaux sont désignés comme étant les «Lieux Loués». Les équipements qui sont utilisés par le Locataire sont alors désignés comme étant les «Équipements». Le Loyer Brut est rajusté selon la superficie des nouveaux locaux et les Équipements qui y seront utilisés. Toutes les conditions du Bail s'appliquent aux nouveaux locaux.
- 10.3. Lors de travaux pour la réparation de l'immeuble, si le Bailleur juge nécessaire que le locataire déplace ou enlève des équipements qui pourraient nuire lors des dits travaux de réparation, le Bailleur devra présenter un avis de 90 jours au Locataire pour effectuer de tels déplacements qui seront aux frais du Locataire.

11. LOIS ET RÈGLEMENTS

- 11.1. Le Locataire s'engage à respecter et faire en sorte que ses agents et employés respectent tous les règlements gouvernementaux applicables et à conduire ses affaires en stricte conformité avec la loi et tous les règlements édictés par le Bailleur. Le Locataire s'engage également à obtenir des autorités concernées tous les permis requis permettant l'utilisation des Lieux Loués et l'installation et l'opération des Équipements, à l'exonération complète du Bailleur.

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

- 12.1. Le Locataire ne peut céder le Bail, sous-louer les Lieux Loués en totalité ou en partie ou permettre l'utilisation des Lieux Loués en tout ou en partie par une tierce partie sans le consentement écrit préalable du Bailleur. Lors de toute demande de consentement, le Locataire s'engage à remettre au Bailleur les informations permettant au Bailleur d'évaluer la situation financière du sous-locataire ou du cessionnaire proposé, ainsi qu'un chèque certifié au montant de 1 000,00\$, payable à l'attention du Bailleur, pour compenser ce dernier pour les frais encourus lors de la révision de la demande du Locataire.
- 12.2. Le Bailleur peut aviser le Locataire du fait qu'il choisit, en lieu et place de son consentement, de résilier le Bail à compter du 15^e jour suivant la date à laquelle il avise le Locataire de sa décision, le Locataire confirmant, par les présentes, son acceptation de la résiliation, sans pénalité, charge ou recours quelconque du Locataire envers le Bailleur.
- 12.3. Tout cessionnaire ou sous-locataire doit respecter les obligations du Bail, à défaut de quoi le Locataire est réputé en défaut. Nonobstant toute cession ou sous-location, le Locataire demeure solidairement responsable avec tout cessionnaire ou sous-locataire, envers le Bailleur, de l'exécution complète de toutes les obligations découlant du Bail, du sous-bail, de la convention de cession, le tout sans bénéfice de division et discussion. Ni un cessionnaire ni un sous-locataire ne peuvent intenter un recours ou revendiquer un droit à l'encontre du Bailleur. L'occupation de la totalité ou d'une partie des Lieux Loués par le cessionnaire ou le sous-locataire, la simple tolérance du Bailleur à cet égard, ou l'acceptation de quelque paiement par le Bailleur effectué par le cessionnaire ou le sous-locataire ne crée aucune obligation du Bailleur envers le cessionnaire ou le sous-locataire.

- 12.4. Si le Locataire désire effectuer un changement de nom, procéder à une fusion ou est susceptible d'être touché par un changement de contrôle ou par toute forme de réorganisation corporative, telle une cession ou sous-location à une entité affiliée, le Locataire s'engage alors à en aviser le Bailleur préalablement par écrit et à lui fournir les informations nécessaires afin de lui permettre de mettre ses registres administratifs et comptables à jour. Un tel changement de la structure corporative du Locataire est réputé une cession et est sujette aux dispositions relatives à la cession.
- 12.5. En cas de cession de bail, sous-location ou réorganisation corporative, le Locataire s'engage à verser au Bailleur tout bénéfice qu'il reçoit ou peut recevoir du cessionnaire ou sous-locataire en sus des obligations du Locataire stipulées au Bail, comprenant notamment tout loyer ou redevance en sus du Loyer Brut, sous réserve du droit du Locataire de se rembourser tous les coûts reliés aux espaces loués qu'il a encouru relativement à ladite cession, sous-location ou de réorganisation corporative incluant, sans restriction, les frais de courtage, de publicité, les améliorations locatives, les incitatifs à la location et les frais d'approbation du bailleur, ces derniers frais s'élevant à 1000,00\$.

13. ASSUJETTISSEMENT ET SUBORDINATION

- 13.1. Le Bailleur peut en tout temps disposer ou céder ses droits et obligations dans le Bail à un tiers ou une compagnie affiliée (le **Cessionnaire**), sans le consentement du Locataire. Dans ce cas, le Bailleur est libéré de toutes ses obligations envers le Locataire, à la condition toutefois que celles-ci soient assumées par le Cessionnaire. Les droits du Locataire sont subordonnés à ceux de tout créancier titulaire d'une charge grevant l'Immeuble ou de tout Cessionnaire des droits du Bailleur en vertu du Bail. Le Bailleur s'assure que les droits du Locataire en vertu du Bail n'en soient pas touchés. Le Locataire s'engage à signer tout document et faire toute chose que le Bailleur peut raisonnablement lui demander pour subordonner le Bail à tout droit grevant ou devant grever l'Immeuble.

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

- 14.1. À l'expiration de la Durée ou lors de la résiliation du Bail, le Locataire s'engage à remettre au Bailleur la possession vacante des Lieux Loués et à enlever de l'Immeuble et des Lieux Loués, les Équipements et les améliorations locatives y étant reliés, ainsi qu'à s'assurer que les Lieux Loués ou les parties de l'Immeuble touchées par l'enlèvement sont propres et en bon état et remis à l'état original. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le Locataire devra enlever le câble horizontal lorsqu'il quittera les lieux. Si le Locataire ne se conforme pas aux présentes avant l'expiration de la Durée ou dans les 10 jours, suivant la résiliation du Bail, le Bailleur peut enlever les Équipements ainsi que les améliorations locatives des Lieux Loués et effectuer toutes les réparations conformément aux présentes, aux frais du Locataire (incluant des Frais de Supervision), ces frais étant payables sur demande.

15. TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LE LOCATAIRE

- 15.1. Le Locataire reconnaît que toutes les améliorations locatives ou travaux faits dans les Lieux Loués, avant le Début de la Durée ou par la suite, doivent être préalablement approuvés par le Bailleur et répondre aux conditions décrites ci-après, que le Locataire s'engage à respecter :
- 15.1.1. soumettre pour approbation du Bailleur, avant le début des travaux, les plans et devis, préalablement signés par le Locataire, de tous les travaux et aménagements portant le sceau d'un architecte ou d'un ingénieur, selon le cas;
- 15.1.2. obtenir tout permis de construction et certificat de régularité requis;
- 15.1.3. prendre toutes les mesures appropriées pour qu'aucune hypothèque légale de la construction ne soit publiée contre l'Immeuble et, le cas échéant, le Locataire est responsable de tous coûts occasionnés et dommages subis par le Bailleur;
- 15.1.4. s'assurer que les travaux soient exécutés en respectant les directives du Bailleur, les règlements de l'Immeuble, et en conformité avec le Code national du bâtiment, le Code national de prévention des incendies, ainsi que les règlements, règles, ordonnances, permis et autorisations émanant des autorités

gouvernementales au palier municipal, provincial ou fédéral et se rapportant aux travaux du Locataire;

- 15.1.5. rembourser au Bailleur, à titre de loyer additionnel (incluant des Frais d'Administration), le coût des honoraires de l'agent de sécurité qui doit surveiller les travaux effectués dans un espace autre que les Lieux Loués ou si le Locataire utilise le monte-charge pendant l'exécution des travaux dans les Lieux Loués;
- 15.1.6. s'assurer que tous les travaux soient exécutés après les heures de services de l'Immeuble, à moins d'avoir obtenu l'approbation écrite du Bailleur, le consentement du Bailleur ne pouvant pas être refusé, retardé ou assujéti de conditions sans motif raisonnable;
- 15.1.7. s'assurer que tous les travaux touchant les systèmes électriques et mécaniques ainsi que la structure ne soient effectués que par les ingénieurs et entrepreneurs approuvés par le Bailleur;
- 15.1.8. retenir les services d'entrepreneurs et de sous-entrepreneurs qui sont titulaires de licences de construction valides et qui sont conformes avec la CSST et la Commission de la Construction du Québec (les entrepreneurs ou sous-entrepreneurs s'engageant à fournir une copie des licences et de documents de conformité au Bailleur avant le début des travaux);
- 15.1.9. faire parvenir les plans tels que construits par des professionnels (par disquette, CD et une copie papier), dessins d'atelier et rapport de balancement, plans approuvés par la municipalité visée et manuel d'opération dans les 4 semaines suivant la fin des travaux.
- 15.1.10. payer les Frais de Supervision décrits aux articles 15.2 et 23.5 du Bail en regard à toutes améliorations locatives ou travaux effectués dans les Lieux Loués.
- 15.2. Afin de rembourser le Bailleur pour les coûts administratifs, de supervision des travaux et l'approbation des plans, le Locataire s'engage à verser au Bailleur les Frais de Supervision, sur demande ou au plus tard à la fin des travaux. Le Locataire s'engage à remettre au Bailleur, sur demande, les soumissions, états de compte, ainsi que tout autre document pertinent (notamment la soumission retenue et le contrat en découlant), permettant au Bailleur d'évaluer le coût total et final des travaux effectués par le Locataire ou pour son bénéfice, à défaut de quoi le Locataire est dès lors réputé en défaut en vertu du Bail. Le Locataire reconnaît et accepte qu'il soit lié par l'estimation du Bailleur et s'engage à remettre les Frais de Supervision payables dans les 30 jours suivant l'émission de la facture.

16. ASSURANCES

- 16.1. Au cours de la Durée, le Locataire maintient en vigueur, à ses frais, les couvertures d'assurances suivantes :
- 16.1.1. une assurance contre la responsabilité civile des entreprises couvrant les actes dont le Locataire peut être tenu responsable et couvrant les Lieux Loués pour un montant d'au moins 2 000 000,00 \$ pour chaque événement isolé ou pour tout montant supérieur que le Bailleur peut raisonnablement demander, laquelle assurance devra être dotée des garanties requises par le Bailleur. Cette police doit désigner le Bailleur à titre d'assuré additionnel;
- 16.1.2. une assurance dite « formule étendue » couvrant tous les biens meubles situés dans les Lieux Loués, et notamment les améliorations locatives, pour un montant égal à leur coût de remplacement, sans déduction aucune pour la dépréciation, laquelle devra de plus être dotée de l'avenant « valeur à neuf » et tout autre avenant requis par le Bailleur;
- 16.1.3. une assurance contre la perte d'exploitation dite « formule étendue », pour une période minimum de 12 mois, dont le montant de protection devra être suffisant pour rembourser le Locataire pour toutes pertes de revenus, et pour les dépenses additionnelles attribuables notamment aux risques assurés en vertu des sous-paragraphe ci-dessus, laquelle assurance devra être dotée des avenants requis par le Bailleur; et
- 16.1.4. une assurance contre toutes les pertes pouvant résulter de bris d'équipements, bris de machines ou autres bris, résultant d'un problème électrique ou autre (arc électrique) et

	
Locataire	Bailleur

- 16.1.5. toute forme d'assurance additionnelle telle que raisonnablement exigée, de temps à autre à l'ensemble des locataires de l'immeuble.
- 16.2. Toutes les polices d'assurance sont souscrites auprès d'assureurs que le Bailleur juge acceptables et elles ne pourront expirer ou être modifiées sans que l'assureur ne donne au Bailleur un préavis écrit de 30 jours à cet effet;
- 16.3. Le Locataire doit faire ce qui suit :
- 16.3.1. voir à ne poser aucun geste de par son usage qui aurait pour effet d'aggraver le risque d'incendie et d'augmenter les primes de l'assurance couvrant l'immeuble;
- 16.3.2. se conformer aux exigences des assureurs du Bailleur ou de toute association d'assureurs ayant autorité en la matière;
- 16.3.3. s'abstenir de conserver des matières dangereuses dans les Lieux Loués sauf si celles-ci sont requises dans le cadre de ses activités et, dans ce cas, dans les quantités permises par les polices d'assurance du Bailleur, à défaut de quoi, le Locataire paiera au Bailleur toute augmentation des primes d'assurance qui en découlera.
- 16.4. Le Locataire fournit les certificats d'assurance au Bailleur au moins 10 jours avant de prendre possession des Lieux Loués et, par la suite, dans les 10 jours suivant le renouvellement de l'assurance. Si le Locataire ne souscrit pas l'assurance à laquelle il est tenu, le Bailleur pourra le faire au nom du Locataire qui devra lui en rembourser les primes.
- 16.5. En cas de défaut du Locataire de maintenir l'assurance requise ou de fournir les certificats requis, le Bailleur aura le droit de souscrire l'assurance en question et les primes devront lui être remboursées par le Locataire.

17. RESPONSABILITÉS ET INDEMNISATION

- 17.1. Le Locataire est responsable de l'ensemble des pertes, poursuites, actions, causes d'action, procédures, dommages-intérêts, coûts, réclamations et frais (collectivement, les "Pertes") résultant de dommages à un bien matériel ou de lésions corporelles, y compris le décès, causés par une violation par le Locataire des obligations qui lui incombent aux termes du Bail ou par un acte de négligence ou une omission relative à l'utilisation et à l'occupation par le Locataire des Lieux loués ou l'immeuble aux termes du Bail. Le Locataire doit indemniser le Bailleur, ses administrateurs, dirigeants, employés et entrepreneurs ainsi que les personnes dont il est juridiquement responsable (collectivement, les "Indemnitaires du Bailleur") contre de telles pertes, sauf dans la mesure où celles-ci sont causées par un acte volontaire ou de négligence ou par une omission d'un Indemnitaires du Bailleur. Malgré ce qui précède, le Locataire n'est en aucun cas responsable des dommages-intérêts indirects, spéciaux, accessoires ou consécutifs, y compris la perte de revenus, de profits, d'occasions d'affaires, d'utilisation d'installations ou de biens, même s'il est avisé de la responsabilité de tels dommages et il n'indemnise en aucun cas les Indemnitaires de Bailleur à ce sujet.

18. ENGAGEMENTS RELATIFS À L'ENVIRONNEMENT

- 18.1. Le Locataire devra, en tout temps durant la Durée, voir à ce que toutes les activités exercées dans les Lieux loués sous son contrôle soient conformes aux Lois Environnementales, et devra prendre à ses frais et sans délais toutes les mesures nécessaires pour remédier à un manquement aux Lois Environnementales pouvant résulter d'un acte ou d'une omission de sa part ou de la part de ses dirigeants, administrateurs, employés ou mandataires.

19. DÉFAUTS DU LOCATAIRE

- 19.1. Dans le cas où le Locataire ne se conforme pas aux dispositions du Bail dans les 10 jours, suivant l'envoi d'un avis par le Bailleur à cet effet, devient insolvable, devient failli, fait une cession à ses créanciers, se prévaut des dispositions de toute loi sur les débiteurs faillis ou insolvable, fait l'objet de toute procédure ayant trait à la faillite, à l'insolvabilité, à la liquidation ou à la dissolution ou perd le contrôle des Équipements et des biens situés dans les Lieux Loués, le Bailleur peut, alternativement ou cumulativement avec tous les autres droits et recours du Bailleur en vertu du Bail et du droit :
- 19.1.1. remédier lui-même au défaut, aux frais du Locataire, auquel s'ajoutent des Frais

	
Locataire	Bailleur

d'Administration, le Locataire s'engageant à rembourser ces montants au Bailleur, dans les 30 jours, suivant l'émission de la facture;

- 19.1.2. dans le cas de défauts majeurs, mettre fin au Bail en envoyant un avis écrit au Locataire, la résiliation prenant effet à l'expiration du cinquième jour suivant l'envoi de l'avis du Bailleur, et le Locataire s'engageant à libérer les Lieux Loués à l'expiration de ce délai de 10 jours. Si le Bailleur exerce ce droit de mettre fin au Bail, il peut prendre possession des Lieux Loués sans autre avis au Locataire ou sans prendre d'autres mesures judiciaires, enlever les Équipements et les biens du Locataire des Lieux Loués et louer les Lieux Loués dès l'expiration du délai de 10 jours ;
- 19.1.3. réclamer du Locataire, à titre de montant liquidé, le plein montant du Loyer dû et du Loyer pour une période de 3 mois, si le Bail est résilié, pour la portion de la Durée qui reste à courir n'eut été de cette résiliation, jusqu'à un maximum de 3 mois qui deviennent alors immédiatement et automatiquement dus et exigibles par anticipation, sans limiter les autres droits qui sont conférés au Bailleur par le présent Bail ou par la loi;
- 19.1.4. si le Bailleur n'a pas autrement recouvré ces montants par le biais du paiement du Loyer par le Locataire, réclamer du Locataire, à titre de montant liquidé, la partie non amortie de toute allocation pour améliorations locatives ou tout autre paiement incitatif payé par le Bailleur selon les dispositions du Bail, calculé depuis la date du paiement par le Bailleur ou la date d'entrée en vigueur, selon la dernière de celles-ci, sur la base du taux d'amortissement linéaire qui permet d'arriver à zéro à l'expiration de la Durée;
- 19.1.5. réclamer du Locataire tous les dommages subis (incluant notamment les frais légaux), ainsi que toutes les dépenses engagées par le Bailleur en conséquence d'un défaut du Locataire, plus les intérêts au Taux Préférentiel.
- 19.1.6. En cas de travaux, et le Bailleur peut, à son entière discrétion, sans limiter les autres recours dont il bénéficie en vertu du Bail ou de la Loi; (i) retenir le paiement d'allocations ou de crédits accordés aux Locataires conformément au Bail; (ii) reporter le bénéfice de loyers gratuits accordés au Locataire jusqu'à la remise des informations pertinentes; ou (iii) estimer le coût des améliorations locatives apportées aux Lieux loués et réclamer les Frais de Supervision payables sur cette estimation.
- 19.1.7. Dans toutes situations, le Bailleur se réserve le droit, pour les autres dommages d'exercer des réclamations judiciaires.

20. AVIS

- 20.1. Tous les avis sont envoyés par courrier recommandé ou télécopieur ou livrés en mains propres aux adresses figurant ci-après. Les parties se réservent le droit de changer leur adresse. Les avis envoyés par courrier recommandé et livré en mains propres sont présumés avoir été reçus le jour de leur réception et ceux par télécopieur, le jour ouvrable suivant leur expédition.
- 20.2. Tout avis qui doit être donné par une partie à l'autre est valablement donné au Locataire s'il est expédié à :

Locataire	Bailleur
<p>Bell Canada <u>c/o Gestion immobilière Nexacor inc.</u> <u>87, rue Ontario Ouest-Bureau 200</u> <u>Montréal, QC, H2X 1Y8</u></p> <p>À l'attention de : Directeur principal, Transactions immobilières; et Directeur principal, Administration des baux</p> <p>Télécopieur :</p>	<p>1200 McGill College Commercial Trust No. 1. 1200 Avenue McGill College Bureau 1660 Montréal, Québec H3B 4G7</p> <p>Téléphone: Télécopieur : Attention:</p>

	
Locataire	Bailleur

<p>Et avec une copie à:</p> <p>Bell Canada Services Immobiliers 1, Carrefour Alexander-Graham Bell Édifice A, 7^{ème} étage Verdun, QC, H3E 3B3</p> <p>Télécopieur:</p>	
---	--

21. PUBLICATION

- 21.1. Le Locataire a le droit de publier le Bail uniquement par avis en vertu de l'article 2999.1 du *Code Civil du Québec*, le tout aux frais du Locataire, incluant les frais de publication et les frais d'une copie publiée pour le Bailleur, pourvu qu'il n'y ait aucune mention des conditions financières et pourvu que le Locataire ait obtenu le consentement préalable du Bailleur, à défaut de quoi, le Bailleur peut radier ladite publication aux frais du Locataire, payable sur demande du Bailleur, plus quinze pour cent (15%) de frais d'administration. En cas de publication, le Locataire doit, à l'exception de la Durée ou à son expiration prématurée, radier la dite publication à ses frais, à défaut de quoi le Bailleur pourra la radier aux frais du Locataire, payables sur demande du Bailleur, plus quinze pour cent (15%) de frais d'administration.

22. CONFIDENTIALITÉ

- 22.1. Le Locataire reconnaît que le présent Bail est et demeure en tout temps confidentiel. Par conséquent, le Locataire s'engage à traiter le Bail et ses amendements et tout autre document accessoire dans la plus stricte confidentialité et à ne pas en reproduire une partie ou la totalité. Le Locataire s'engage à s'assurer que ses employés et représentants respectent cet engagement en tout temps. De plus, le Locataire s'engage à ne pas divulguer de quelque manière que ce soit, les modalités, les conditions et toute autre information du Bail, sauf s'il est requis de le faire par la loi.

23. DÉFINITIONS

- 23.1. « Conduits » signifie les tuyaux, drains, conducteur principal, conduits, fils, câbles fibres optiques, transmission de données ou par impulsions, systèmes de communication ou de réception, canaux, tuyaux ou autres types de conducteurs, incluant, sans limiter, garnitures, lucarnes, capuchons, housses ou autres appareils ancillaires, qui sont dans, sur ou au-dessus de l'Immeuble et qui sont nécessaires à l'exploitation des Lieux Loués et des Équipements.
- 23.2. « Contaminants et Matières Dangereuses » ont le sens que leur attribuent les Lois Environnementales et incluent toute matière qui, en raison de ses propriétés, présente un danger réel ou potentiel pour l'environnement ou pour la santé des usagers de l'Immeuble ou des Lieux Loués.
- 23.3. « Frais d'Administration » signifie des frais d'administration annuels qui sont actuellement au montant de 15 %, calculés sur le total des coûts sur lesquels ils sont imputables (à l'exclusion du Loyer Brut), sujet aux augmentations déterminées par le Bailleur de temps à autre.
- 23.4. « Frais d'Exploitation » comprend tous les frais attribuables à l'exploitation, l'administration, l'entretien, la réparation, la supervision et la gestion de l'Immeuble, auquel s'ajoutent des Frais d'Administration.
- 23.5. « Frais de Supervision » signifie un montant représentant 15% du coût de toutes améliorations locatives faites lors de l'aménagement initial des Lieux Loués ou par la suite (excluant les travaux du Bailleur, s'il y a lieu, et la valeur des Équipements).
- 23.6. « IPC » signifie l'indice d'ensemble des prix à la consommation (non désaisonnalisé) pour l'agglomération urbaine la plus rapprochée de l'Immeuble, lequel indice est publié par Statistiques Canada ou tout organisme qui lui succède, ou s'il n'est pas publié, l'indice qui lui correspond le plus, avec les ajustements appropriés si la base de comparaison ou de calcul est différente.
- 23.7. « Lois Environnementales » comprend notamment toutes dispositions législatives et réglementaires de nature environnementale, fédérale, provinciale ou municipale, incluant,

	
Locataire	Bailleur

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.

- 23.8. « Loyer » comprend le Loyer Brut, les frais, et tous autres montants payables par le Locataire en vertu du Bail.
- 23.9. « Loyer Brut » inclus le loyer de base, les Frais d'Exploitation et les Taxes Foncières.
- 23.10. « Taux Préférentiel » le taux désigné de temps à autre par la Banque Nationale du Canada comme étant son taux préférentiel, plus 2%.
- 23.11. « Taxes Foncières » comprend la taxe ou surtaxe imposée par une municipalité locale ou une commission scolaire sur un immeuble ou, pourvu qu'elle soit imposée indépendamment de l'usage qui est fait de l'Immeuble, à l'égard de celui-ci et comprenant les intérêts sur les paiements différés, mais excluant les impôts sur les revenus du Bailleur ou sur son capital (sauf pour la part de taxe sur le capital attribuable à l'Immeuble laquelle est comprise) et de tout droit sur les mutations immobilières ainsi que des Frais d'Administration sur le total des Taxes Foncières.

24. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 24.1. Les signataires du Bail reconnaissent qu'ils sont dûment autorisés à engager la partie qu'ils représentent.
- 24.2. Le Bail est régi par les lois de la province du Québec et tout litige sera déposé dans le district judiciaire de Montréal.
- 24.3. Les parties déclarent et reconnaissent que le Bail a été négocié, discuté et accepté librement.
- 24.4. Tous les montants stipulés ou estimés aux présentes sont nets de TPS et TVQ, les parties s'engageant à payer ces taxes en sus des montants pour lesquels ils sont redevables.
- 24.5. Toutes les sommes impayées par le Locataire porteront intérêt au Taux Préférentiel.
- 24.6. Les **Annexes A, B**, font partie intégrante du Bail.

25. ACCEPTATION

Le Locataire doit signifier son acceptation du Bail en signant 3 originaux et en les retournant au Bailleur avant 17h00 (heure de Montréal) le 30 octobre 2012, à défaut de quoi le Bail devient nul et non avvenu, sans pénalité, charge ou recours quelconque du Locataire envers le Bailleur. Le Bail est réputé accepté par les parties lorsque le Bailleur remet au Locataire un original dûment signé par le Bailleur, à défaut de quoi, le Bail devient nul et non avvenu, sans pénalité, charge ou recours quelconques du Locataire envers le Bailleur.

	
Locataire	Bailleur

En foi de quoi le Locataire a signé à Montréal, ce 5^e jour du mois de novembre 2012.

BELL CANADA.
(Locataire)

Par:

Gestionnaire principal des actifs, Services Immobiliers

Témoïn

Témoïn

Par:

En Foi de Quoi, le Bailleur a signé à Montréal, Québec, ce 9 jour de Nov 2012.

1200 McGill College Commercial Trust No. 1,
dûment représentées par leur mandataire **BUSAC inc.**
(Bailleur)

Par:

Directeur principal Exploitation,
Portefeuille immobilier Canadien

Témoïn

Témoïn

Par:

	
Locataire	Bailleur

	
Locataire	Bailleur

ANNEXE B
NORMES D'IDENTIFICATION**Normes générales de télécommunication gérées par PodiumTech pour les demandes d'accès, les normes d'identification des câbles, des équipements et des conduits reliés aux télécommunications dans les immeubles de BUSAC**

Ces normes s'appliquent à toute personne ou société, y compris les Fournisseurs de services de télécommunication (FST) et les locataires qui installent des conduits, des équipements ou des câbles de télécommunications filaires ou sans fil dans les immeubles gérés par PodiumTech.

A) PROCÉDURE**1. Demande d'accès aux infrastructures de télécommunications aux immeubles de BUSAC**

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

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

PodiumTech analysera le dossier et fournira une soumission pour les travaux, si requis, et une recommandation sur les travaux à réaliser ainsi que tous les frais afférents à cette demande. PodiumTech communiquera avec le demandeur au besoin.

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

Il est de la responsabilité du receveur de ces procédures de la distribuer à l'interne. Advenant un manquement des délais additionnels pourraient survenir.

2. Accès aux infrastructures de télécommunication

Un rendez-vous doit être demandé, au minimum 48 heures à l'avance, en tout temps, pour avoir accès aux infrastructures de l'immeuble demandé. Un garde de sécurité de l'extérieur doit être prévu pour les longues installations afin d'accompagner le (les) visiteur(s).

Cette demande doit être faite à PodiumTech ou au gestionnaire immobilier qui coordonnera pour le demandeur.

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

Plusieurs immeubles sont présentement gérés par PodiumTech. Ces normes et procédures s'appliquent à tous ceux qui vous sont identifiés de temps à autre.

BELL CANADA

(la "Société")

**CERTIFICAT CONCERNANT LES PERSONNES
AUTORISÉES À SIGNER DES CONTRATS DE DÉPENSES**

EXTRAIT DE LA POLITIQUE SUR LES AUTORISATIONS - SOCIÉTÉS DU GROUPE BCE:

" ...

2.1 **Grille**

AUTORISATION PAR	ACQUISITIONS, INVESTISSEMENTS ET DISPOSITIONS (voir la rubrique 2.2.2)	REVENUS (voir la rubrique 2.2.3)		DÉPENSES (voir la rubrique 2.2.5)	STRUCTURE ORGANISATIONNELLE (voir la rubrique 2.2.6)
		STANDARD	NON STANDARD (voir la rubrique 2.2.4)		
Conseil d'administration	-	-	-	-	-
Chef de la direction de BCE / chef de la direction de Bell Canada (voir la rubrique 2.2.8)	-	-	-	-	-
Présidents des unités d'affaires Marchés Affaires et Services de gros	-	-	-	-	-
Président d'unité d'affaires ou autre dirigeant directement responsable de l'unité d'affaires et palier O	-	-	-	-	-
Palier A	-	-	-	-	-
Palier B	-	-	-	-	-
Palier C	-	-	-	Jusqu'à 200 000 \$	-
Palier D	-	-	-	-	-
Non-cadre	-	-	-	-	-
Dans le cas de tout autre type de contrat, voir la rubrique 2.2.7 pour obtenir le niveau décisionnel					

" ...

Note: - = intentionnellement omis

Je, soussignée, Maria G. Margiotta, secrétaire adjoint de Bell Canada, certifie que (i) ce qui précède est la traduction fidèle d'un extrait 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 autres, (ii) cet extrait est pleinement en vigueur, tel que stipulé ci-haut, et (iii) **Denis Lévesque** remplit présentement la fonction de **Gestionnaire principal des actifs (Palier hiérarchique C)**.

Montréal, Québec, ce 30^e jour de mai 2011

Secrétaire adjoint de la Société