

ANNEXE 37

PARC DE STATIONNEMENT ET AIRE DES COMMERCES DE DÉTAIL

1. PARC DE STATIONNEMENT

Le partage de responsabilité entourant le Parc de stationnement est le suivant. ProjetCo est également responsable de la fourniture originale des logiciels de perception et gestion des revenus (avec les caisses et serveurs).

	RESPONSABILITÉ		
	ProjetCo		CHUM ou Personne retenue par le CHUM
Service ou infrastructure à maintenir	Entretien	Entretien de l'équipement de stationnement	Gestion et opération
Entretien des structures et surfaces (dalles, murs, plafonds, toit...)	√		
Équipement mécanique, électrique, civil, protection incendie, ascenseurs	√		
Entretien et maintien des membranes d'étanchéité	√		
Entretien et maintien des surfaces de roulement (asphalte), trottoirs et escaliers	√		
Lignes de marquage des places de stationnements, lignes sur chaussée dans les stationnements	√		
Signalisation de sécurité, signalisation et affichage de gestion de la circulation	√		
Guérites et barrières		√	
Systèmes d'affichage et de messaging dynamique		√	
Systèmes RFID, antennes, etc.	√		
Équipement d'émission et de distribution des billets		√	
Guichets de paiements, caisses, serveurs pour systèmes de perception des revenus, etc,		√	
Entretien et remplacement des logiciels de perception et gestion des revenus	√		

Infrastructures et équipements IS/IT requises (DAS, cablage, etc...)	√		
Systèmes de sécurité et vidéosurveillance dans les stationnements	√		
Systèmes de sécurité et vidéosurveillance dans les guérites		√	
Nettoyage quotidien des stationnements, escaliers, ascenseurs, poubelles, etc.	√		
Nettoyage du plancher du stationnement (selon le besoin)	√		
Maintien des voies de circulation intérieurs libres de neige, véhicules, débris, etc.	√		
Éclairage et relampage	√		
Service de sécurité dans le stationnement	√		
Gestion des requêtes des usagers et des plaintes			√
Gestions des cartes et droits d'accès			√
Opération des stationnements et gestion des ressources humaines			√
Gestion des politiques et règles, tarification et permis			√

2. AIRE DES COMMERCES DE DÉTAIL

2.1 Bail principal

- a) Le CHUM doit louer à ProjetCo, sous réserve des modalités du bail principal joint à l'appendice A des présentes qui doit être signé concurremment avec les présentes (le « Bail principal »), l'Aire des commerces de détail, au sens donné à cette expression dans le Bail principal.
- b) ProjetCo ne peut céder les droits concédés par le CHUM en vertu de l'article 2.1a), sauf conformément aux dispositions de la présente Entente et du Bail principal, mais pourra sous-louer l'Aire des commerces de détail, en totalité ou en partie, sous réserve des dispositions du Bail principal.

2.2 Paiement

- a) Sous réserve de l'article 29 de l'Entente et des dispositions du Bail principal, ProjetCo fixe, perçoit et recouvre le paiement du Loyer des commerces de détail ainsi que tous les frais, les droits et les intérêts y afférents, sommes qui appartiennent toutes à ProjetCo.

Appendice A

Bail principal

BAIL PRINCIPAL

entre

CENTRE HOSPITALIER DE L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL

et

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SANTÉ MONTRÉAL COLLECTIF

agissant par ses commandités

INNISFREE SANTÉ MONTRÉAL (ASSOCIÉ) INC.

OHL SANTÉ MONTRÉAL (ASSOCIÉ) INC.

EXPLORE SANTÉ MONTRÉAL (ASSOCIÉ) INC.

DALKIA SANTÉ MONTRÉAL (ASSOCIÉ) INC.

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1 DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION	1
ARTICLE 2 MODALITÉS DU BAIL	4
ARTICLE 3 DURÉE	5
ARTICLE 4 LOYER.....	5
ARTICLE 5 UTILISATION DE L'AIRES DES COMMERCES DE DÉTAIL	8
ARTICLE 6 RESPONSABILITÉS DE PROJETCO	9
ARTICLE 7 RESPONSABILITÉS DU CHUM.....	10
ARTICLE 8 TRANSFORMATIONS, ENSEIGNES ET PUBLICITÉ	11
ARTICLE 9 ASSURANCE	12
ARTICLE 10 ACCÈS À L'AIRES DES COMMERCES DE DÉTAIL	13
ARTICLE 11 DOMMAGE ET DESTRUCTION	13
ARTICLE 12 INDEMNISATION.....	13
ARTICLE 13 RESPECT DES LOIS.....	14
ARTICLE 14 CESSION ET SOUS-LOCATION	14
ARTICLE 15 EXPIRATION DU BAIL	16
ARTICLE 16 DÉFAUT ET RECOURS	16
ARTICLE 17 AVIS.....	17
ARTICLE 18 MODIFICATION DU BAIL ET EXÉCUTION PAR UN TIERS.....	17
ARTICLE 19 DIVERS.....	18

LE PRÉSENT BAIL PRINCIPAL est intervenu le _____ 2011

ENTRE : CENTRE HOSPITALIER DE L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL, un centre universitaire de santé dûment constitué en vertu d'une loi privée de la province de Québec;

(le « CHUM »)

ET : SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SANTÉ MONTRÉAL COLLECTIF, une société en commandite formée sous le régime des lois de la province de Québec, agissant par ses commandités INNISFREE SANTÉ MONTRÉAL (ASSOCIÉ) INC., OHL SANTÉ MONTRÉAL (ASSOCIÉ) INC., EXPLORE SANTÉ MONTRÉAL (ASSOCIÉ) INC. et DALKIA SANTÉ MONTRÉAL (ASSOCIÉ) INC.

(« ProjetCo »)

ATTENDU QUE :

- A. le CHUM et ProjetCo ont conclu l'Entente de partenariat vers ou en date des présentes.
- B. aux termes de l'Entente de partenariat et pour l'ensemble des considérations de ProjetCo fournissant les Services et Travaux (tel que défini dans l'Entente de partenariat) prévus dans l'Entente de partenariat, le CHUM a convenu de louer l'Aire des commerces de détail à ProjetCo pour une somme nominale d'argent avec la compréhension que ProjetCo, ou une entité désignée par ProjetCo, s'occupera de la gestion et de l'opération de cette aire, à l'entière exonération du CHUM et que les revenus générés par les opérations de ProjetCo dans l'Aire des commerces de détail sont la propriété de ProjetCo.
- C. il est de l'intention des parties que ProjetCo, ou une entité de son choix, sous-loue les espaces dans l'Aire des commerces de détail à des Commerces de détail de son choix, le tout sous réserve de et en conformité avec le présent Bail et l'Entente de projet.

LES PARTIES CONVIENNENT PAR LES PRÉSENTES DE CE QUI SUIT :

**ARTICLE 1
DÉFINITIONS ET INTERPRÉTATION**

1.1 DÉFINITIONS

À moins qu'elles ne soient incompatibles avec le contexte dans lequel elles sont utilisées, les expressions suivantes ont le sens qui leur est attribué ci-après :

- 1.1.1 « Aires communes » s'entend du hall, des aires de réception internes, des toilettes, des corridors, des voies de passage, des aires de circulation et du Parc de stationnement destinés à l'usage commun des utilisateurs du Complexe hospitalier et tous autres aspects ou particularités du Site et du Complexe hospitalier destinés ou bénéficiant aux occupants ou usagers du Site ou du Complexe hospitalier, à l'intérieur de celui-ci ou relativement à celui-ci, à l'exclusion de l'Aire des commerces de détail et des parties occupées par le CHUM, louées ou devant être louées à un locataire, ainsi que les conduits (y compris tous les drains, tuyaux, puisards, gouttières, égouts, gaines,

conduites maîtresses, canalisations souterraines, fils, câbles, conduits, conduits d'air et de tout autre moyen de conduction de quelque nature que ce soit) servant à toute partie du Complexe hospitalier et toute autre aire ou installation désignée à l'occasion par le CHUM comme Aires communes. ProjetCo reconnaît et convient que les Aires communes peuvent être modifiées, remplacées, réduites ou augmentées en tout temps.

- 1.1.2 « Aire des commerces de détail » s'entend de locaux d'une superficie d'approximativement MILLE TROIS CENT QUARANTE MÈTRES CARRÉS (1 340m²) d'espace locatif net situés dans le Complexe hospitalier.
- 1.1.3 « Autorité fiscale » s'entend de toute autorité gouvernementale ou autre autorité, légalement autorisée à percevoir toute Taxe.
- 1.1.4 « Bail » s'entend de la présente entente et de toutes les annexes qui y sont jointes.
- 1.1.5 « Charges » a le sens qui lui est attribué dans l'Entente de partenariat.
- 1.1.6 « Commerce de détail » s'entend de l'exploitation d'une entreprise à des fins générales de commerce de détail compatibles avec un centre hospitalier et conformes aux présentes.
- 1.1.7 « Complexe hospitalier » a le sens qui lui est attribué dans l'Entente de partenariat.
- 1.1.8 « CHUM » s'entend du Centre hospitalier de l'Université de Montréal de même que ses successeurs, cessionnaires permis et ayant-droits.
- 1.1.9 « Date de réception provisoire de la phase 1 » a le sens qui lui est attribué dans l'Entente de partenariat.
- 1.1.10 « Durée d'exploitation » a le sens qui lui est attribué dans l'Entente de partenariat.
- 1.1.11 « Entente de partenariat » s'entend de l'entente intervenue entre les parties aux présentes en date des présentes aux termes de laquelle le présent Bail doit être consenti.
- 1.1.12 « Formulaire de sous-bail approuvé » s'entend de l'ébauche de sous-bail à être convenue entre les Parties.
- 1.1.13 « Gestionnaire commercial » s'entend d'une compagnie de gestion et/ou de location en immobilier commercial réputée et reconnue, avec l'expérience dans l'opération, la gestion et la location d'espaces commerciaux dans la ville de Montréal.
- 1.1.14 « Lois environnementales » s'entend de l'ensemble de la législation, de la réglementation, des règlements administratifs ou d'autres exigences d'origine fédérale, provinciale, régionale ou municipale visant la pollution, les Substances dangereuses, la protection ou la qualité de l'environnement ou la santé et la sécurité humaines, y compris notamment les jugements, les ordonnances, les avis, les avis d'infraction, les décrets, les codes, les règles, les instructions, les politiques, les lignes directrices, les autorisations, les certificats d'autorisation, les approbations, permis et licences accordés par une autorité compétente, le tout dans sa version modifiée à l'occasion.
- 1.1.15 « Parc de stationnement » a le sens qui lui est attribué dans l'Entente de partenariat.

- 1.1.16 « ProjetCo » s'entend de Société en commandite Santé Montréal Collectif.
- 1.1.17 « Règles et règlements » s'entend des règles et des règlements adoptés par le CHUM aux termes de l'article 19.1. Les Règles et règlements en vigueur à la date de début du présent Bail sont énoncés à l'Annexe « B » des présentes.
- 1.1.18 « Services » a le sens qui lui est attribué dans l'Entente de partenariat.
- 1.1.19 « Site » a le sens qui lui est attribué dans l'Entente de partenariat.
- 1.1.20 « Sous-bail approuvé » s'entend d'un sous-bail ayant été approuvé par le CHUM aux termes des dispositions du présent Bail, sous réserve des amendements, modifications et remplacements raisonnables survenant de temps à autre avec le consentement préalable écrit du CHUM conformément aux présentes.
- 1.1.21 « Substances dangereuses » a le sens qui lui est attribué dans l'Entente de partenariat.
- 1.1.22 « Taxes » s'entend de toutes taxes, Taxes foncières, frais, retenues, impositions, déductions ou charges, de quelque nature que ce soit, imposés, cotisés, perçus ou prélevés par une autorité gouvernementale, ainsi que tout intérêt ou pénalité à ce titre, y compris la taxe de vente du Québec (TVQ) et la taxe sur les produits et services (TPS), sauf mention du contraire.
- 1.1.23 « Taxes foncières » s'entend de toutes taxes municipales, taxes scolaires ou autres taxes qui sont imposées à l'égard de la propriété ou de l'usage du Site ou du Complexe hospitalier.
- 1.1.24 « Usages interdits » a le sens qui lui est attribué à l'Annexe « C » des présentes.

1.2 INTERPRÉTATION

- 1.2.1 Les titres de rubriques, les mentions, les numéros d'article et la table des matières qui figurent dans le présent Bail n'y sont insérés que pour en faciliter la consultation et ne sauraient d'aucune façon définir l'intention des parties au présent Bail.
- 1.2.2 Lorsque ProjetCo est visé par une restriction ou une obligation aux termes du présent Bail, la restriction est réputée inclure l'obligation pour ProjetCo de prendre toutes les mesures afin de ne pas permettre de contravention à cette restriction par quiconque, et l'obligation est réputée inclure l'obligation pour ProjetCo de prendre toutes les mesures nécessaires pour s'assurer que toutes les dispositions du présent Bail sont respectées par toute personne, y compris ses sous-locataires, ainsi que par tout mandataire, représentant et agent de ProjetCo et de ses sous-locataires.
- 1.2.3 Le pluriel comprend le singulier et vice-versa, à moins d'indication contraire du contexte.
- 1.2.4 Les mentions d'une loi, d'un règlement, d'une ordonnance, d'un décret, d'un code, d'une règle, d'une politique, d'une ligne directrice ou de tout autre instrument législatif ou réglementaire dont il est question aux présentes doivent être interprétées comme des renvois à cette loi, à ce règlement, à cette ordonnance, à ce décret, à ce code, à cette règle, à cette politique, à cette ligne directrice ou à cet autre instrument législatif ou réglementaire dans sa version modifiée à l'occasion ou remplaçant, prorogeant, consolidant ou modifiant ceux-ci.

- 1.2.5 Dans le présent Bail, le masculin comprend le féminin et vice-versa et les deux genres peuvent être utilisés de façon interchangeable. Lorsque le contexte le permet, sont assimilés à des personnes physiques les sociétés par actions, les sociétés de personnes, les fiducies, les cabinets ou d'autres entités, et toutes ces expressions sont interprétées de façon interchangeable.
- 1.2.6 Lorsque, à tout moment, ProjetCo est formé de deux ou plusieurs personnes, l'expression « ProjetCo » comprend le pluriel, et les obligations contractées, expressément ou implicitement, dans le présent Bail avec ProjetCo ou par ProjetCo sont réputées contractées avec ces personnes ou par ces personnes solidairement.
- 1.2.7 Le préambule fait partie intégrale de ce Bail.

ARTICLE 2 MODALITÉS DU BAIL

2.1 BAIL NET

- 2.1.1 ProjetCo convient et reconnaît que le présent Bail est absolument net en faveur du CHUM. Par conséquent, sauf stipulation contraire dans le présent Bail, le CHUM n'est pas responsable des frais, des dépenses, des impositions ou des débours de quelque nature que ce soit consécutifs ou afférents à l'Aire des commerces de détail, à son utilisation et à son occupation, à son contenu ou aux activités qui s'y déroulent. ProjetCo est donc exclusivement responsable de l'ensemble de ces frais, dépenses, impositions ou débours payés par le CHUM pour le compte de ProjetCo relativement à l'Aire des commerces de détail, et ce, à l'entière exonération du CHUM.

2.2 LOCATION DE L'AIRE DES COMMERCES DE DÉTAIL

- 2.2.1 Le CHUM loue par les présentes à ProjetCo, qui accepte par les présentes, toute l'Aire des commerces de détail, sous réserve des conditions, des ententes et des engagements stipulés aux présentes.

2.3 CHARGES

- 2.3.1 Le présent Bail est assujéti aux droits, aux servitudes, aux réserves, aux privilèges, aux engagements, aux restrictions, aux stipulations et aux autres questions de quelque nature que ce soit ayant une incidence sur l'Aire des commerces de détail, y compris notamment toutes les Charges divulguées ou qui sont expressément prévues dans l'Entente de partenariat.

2.4 REVENUS DE L'AIRE DE COMMERCE DE DÉTAIL

- 2.4.1 ProjetCo doit, au plus tard 20 jours après la fin de chaque Année contractuelle suivant la Date de réception provisoire de la phase 1 et conformément à l'annexe 23 – Mécanisme de paiement, remettre au CHUM un État de compte relativement aux revenus nets générés par l'Aire de commerce de détail durant cette Année contractuelle. Le CHUM peut soumettre le contenu de tout État de compte au Mode de résolution des différends.
- 2.4.2 Si les revenus nets établis dans un État de compte ou déterminés au terme du Mode de résolution des différends pour une Année contractuelle sont inférieurs à 600 000 \$ (indexé), ProjetCo s'engage à rembourser au CHUM un montant équivalent à l'écart entre ces revenus nets et 600 000 \$ (indexé) au plus tard 30 jours après la réception par

le CHUM de l'État de compte, étant entendu toutefois que, pour chaque Année contractuelle, les montants remboursés par ProjetCo aux termes du présent article 2.4.2 ne peuvent excéder 300 000\$ (indexé).

- 2.4.3 En ce qui a trait aux Années contractuelles au cours desquels tombent la Date de réception provisoire de la phase 1 et la Date de fin de l'entente, le présent article 2.4 s'applique étant entendu que le montant de 600 000 \$ (indexé) doit être ajusté au pro rata du nombre de jours dans l'Année contractuelle pertinente.

ARTICLE 3 DURÉE

3.1 DURÉE

- 3.1.1 Le Bail est en vigueur pendant la Durée d'exploitation, à moins qu'il n'y soit mis fin à une date antérieure conformément aux dispositions du présent Bail ou de l'Entente de partenariat.

ARTICLE 4 LOYER

4.1 LOYER DE BASE

- 4.1.1 En plus des autres bonnes et valables considérations consenties par ProjetCo au CHUM aux termes de l'Entente de partenariat, ProjetCo paiera au CHUM le loyer de base suivant à titre de contrepartie pour la totalité de la durée : une somme égale à UN DOLLAR (1,00 \$) payable au début de la Durée d'exploitation.

4.2 TAXES

- 4.2.1 ProjetCo paie et acquitte toutes les Taxes (y compris les Taxes foncières) imposées, chargées ou prélevées, actuellement ou ultérieurement sur ou en relation avec l'Aire des commerces de détail ou son usage. Les parties s'engagent à collaborer ensemble afin que l'Aire des commerces de détail ou toute partie de celle-ci soit imposée séparément des autres portions du Complexe hospitalier par les Autorités fiscales et faire en sorte que ces Taxes soient facturées directement à ProjetCo, ou à la discrétion de ProjetCo, à ses sous-locataires. ProjetCo ne sera pas responsable du paiement de toute Taxe payable par le CHUM découlant directement de ses revenus ou de toute taxe sur le capital, taxe corporative ou taxe de même nature payable par le CHUM.
- 4.2.2 ProjetCo paie toutes les Taxes mentionnées ci-dessus directement à toutes les Autorités fiscales, lorsqu'elles sont dues et doit, sur demande à cet effet, fournir au CHUM toutes les pièces justificatives montrant le paiement de ces Taxes. Dans le cas où ProjetCo fait défaut de payer ces Taxes lorsque dues, le CHUM aura le droit de les payer, auquel cas ProjetCo s'engage à repayer au CHUM le montant ainsi payé et tout intérêt accumulé sur celui-ci au taux prévu à l'article 34.13(a) de l'Entente de partenariat (et les pénalités payées par le CHUM et tout intérêt sur celles-ci selon le taux mentionné ci-dessus) à titre de loyer additionnel sur demande. Si des Taxes sont, à tout moment pendant la Durée d'exploitation, imposées, chargées ou prélevées sur ou en relation avec l'Aire des commerces de détail ou son usage avec d'autres terrains ou bâtiments et non imposées séparément, ou si des Taxes attribuées à l'Aire des commerces de détail sont facturées au CHUM et sont payables par ProjetCo aux termes du présent article 4.2.2, alors ProjetCo, dans les 21 jours après une demande écrite à cet égard, paie une proportion

juste et équitable de ces Taxes, le tout déterminé par le CHUM, agissant raisonnablement, sur la base d'une opinion d'un expert indépendant désigné par le CHUM pour évaluer le montant de Taxes payable par ProjetCo. La décision de cet expert sera finale et liera les deux parties.

- 4.2.3 Dans la mesure où ProjetCo n'est pas en défaut aux termes du Bail, ProjetCo est autorisé, sans obligation, à contester toute cotisation, taxe ou décision d'une Autorité fiscale ou à en appeler d'une telle décision, ainsi qu'à reporter ou à régler cette contestation ou cet appel ou à en décider autrement de la façon que ProjetCo juge appropriée, et ce, à condition d'en aviser le CHUM. Il est convenu entre les parties que ProjetCo doit assumer tous les coûts de l'opposition, de l'appel ou de la contestation concernant les Taxes ou toute estimation y afférente. Si, après une telle procédure entamée par ProjetCo, les Taxes sont supérieures, ProjetCo est responsable de sa part proportionnelle de cette augmentation. Si, après une telle procédure, les Taxes sont inférieures, ProjetCo a le droit de bénéficier d'une part proportionnelle de cette diminution et reçoit le montant de tout remboursement majoré des intérêts. Malgré ce qui précède, aucune mesure, omission ou décision du CHUM à l'égard de cet appel ou de cette contestation ne donne à ProjetCo le droit de reporter le paiement des Taxes qu'il est tenu de payer. ProjetCo doit remettre au CHUM tout renseignement pertinent à la contestation. Dans un tel cas, le CHUM, au frais de ProjetCo, doit coopérer avec le ProjetCo dans cette contestation, appel ou autre moyen. ProjetCo, par les présentes, convient d'indemniser le CHUM de toutes pertes, demandes, réclamations, obligations ou responsabilités à l'encontre du ou encouru par le CHUM en lien avec ladite coopération par le CHUM.
- 4.2.4 Dans la mesure où ProjetCo n'a pas exercé ses droits prévus à l'article 4.2.3, le CHUM est autorisé, sans obligation, à contester toute cotisation, taxe ou décision d'une Autorité fiscale ou à en appeler d'une telle décision, ainsi qu'à reporter ou à régler cette contestation ou cet appel ou à en décider autrement de la façon que le CHUM juge appropriée, et ce, à la condition d'en aviser ProjetCo. Il est convenu entre les parties que ProjetCo et le CHUM assument à part égale tous les coûts de l'opposition, de l'appel ou de la contestation concernant les Taxes ou toute estimation y afférente. Si, après une telle procédure entamée par le CHUM, les Taxes sont plus élevées, ProjetCo est responsable de sa part proportionnelle de cette augmentation. Si, après une telle procédure, les Taxes sont moins élevées, ProjetCo a le droit de bénéficier d'une part proportionnelle de cette diminution et reçoit le montant de tout remboursement majoré des intérêts. Malgré ce qui précède, aucune mesure, omission ou décision du CHUM à l'égard de cet appel ou de cette contestation ne donne à ProjetCo le droit de reporter le paiement des Taxes qu'il est tenu de payer. Le CHUM doit remettre à ProjetCo tout renseignement pertinent à la contestation.
- 4.2.5 ProjetCo doit payer à toutes les Autorités fiscales, lorsqu'elles sont dues, les taxes d'affaires et toute autre taxe, imposées actuellement ou ultérieurement sur l'Aire des commerces de détail, ses améliorations, son équipement et ses installations. Si des taxes sont imposées directement au CHUM et sont payées par le CHUM, ce dernier a le droit de se voir rembourser par ProjetCo les sommes ainsi payées dans les 21 jours de la demande écrite du CHUM à cet effet.
- 4.2.6 ProjetCo convient de remettre au CHUM le montant correspondant à la taxe sur les produits et services (TPS), la taxe de vente du Québec (TVQ) et toute autre taxe analogue qui pourrait être établie pendant la Durée d'exploitation et imposée par toute Autorité fiscale et que le CHUM est ou pourrait être tenu de percevoir de ProjetCo à l'égard du loyer ou à l'égard de toutes autres sommes payables au CHUM ou au profit

du CHUM aux termes du Bail ou à l'égard de tous biens, services et fournitures fournis à ProjetCo par le CHUM aux termes du Bail.

- 4.2.7 À moins que le contraire soit prévu ailleurs dans ce Bail, ProjetCo doit s'abstenir, dans l'Aire des commerces de détail et dans toute partie de celle-ci, relativement à l'Aire des commerces de détail ou à toute partie de celle-ci, ou relativement à tout intérêt de ProjetCo dans l'Aire des commerces de détail, de prendre toute mesure qui assujettirait le CHUM au paiement de taxes, de droits, de charges ou d'autres impositions fiscales de quelque nature que ce soit. ProjetCo doit en outre s'abstenir de céder le présent Bail ou de prendre toute mesure à son égard de telle façon que le CHUM soit ou devienne assujetti au paiement de ces taxes, droits, charges ou impositions fiscales.
- 4.2.8 ProjetCo doit indemniser le CHUM de toute pénalité due et causée par le défaut de paiement, en totalité ou en partie, de toutes Taxes payables par ProjetCo conformément à l'article 4.2 ou suivant tout désaccord avec les Autorités fiscales concernant l'applicabilité de toutes Taxes.

- 4.2.9 Les dispositions du présent l'article 4.2 continueront de s'appliquer après la résiliation du Bail.

4.3 SERVICES PUBLICS

- 4.3.1 ProjetCo doit payer aux fournisseurs, directement et dans les meilleurs délais, le coût des services publics utilisés dans l'Aire des commerces de détail, pour celle-ci et depuis celle-ci, y compris l'électricité et le gaz, calculé par compteurs séparés et installés aux frais de ProjetCo. Si les taux ou les autres dépenses à l'égard des services publics sont en tout temps pendant la Durée d'exploitation appliqués, perçus, établis ou imposés pour l'Aire des commerces de détail ainsi que pour tout autre terrain ou bâtiment et ne sont pas établis séparément, ProjetCo doit, au plus tard 21 jours suivant la réception d'une facture à cet effet, payer au CHUM une proportion juste et équitable de ce montant.

4.4 SOMMES PAYABLES À TITRE DE LOYER

- 4.4.1 Toute somme payable par ProjetCo aux termes du présent Bail est réputée constituer un loyer et est recouvrable à ce titre, à l'exception des Taxes payables aux termes de l'article 4.2.6, lesquelles ne constituent pas un loyer mais demeurent tout de même recouvrables comme si elles constituaient un loyer.

4.5 COMPENSATION

- 4.5.1 Toute somme payable par ProjetCo aux termes du présent Bail est payable sans abattement, déduction ni compensation, à moins de disposition contraire à cet effet aux présentes.

4.6 PAIEMENT EN RETARD

- 4.6.1 Chaque partie a le droit, sous réserve de tout autre droit ou recours, incluant sans limitation, les dispositions de l'Article 16, de toucher des intérêts sur tout paiement qui n'est pas dûment effectué par l'autre partie aux termes du présent Bail à la date d'exigibilité, calculés conformément à l'article 34.13(a) de l'Entente de partenariat et selon le taux qui y est prévu.

4.7 LIEU DU PAIEMENT

4.7.1 ProjetCo paie le loyer au CHUM à l'adresse indiquée dans le préambule du présent Bail ou à tout autre lieu indiqué par avis écrit du CHUM à ProjetCo.

4.8 IMPUTATION DES PAIEMENTS

4.8.1 Le CHUM peut imputer tout paiement effectué par ProjetCo à toute dette due et ce, malgré le fait que l'intention de ProjetCo était d'imputer le paiement à une autre dette.

ARTICLE 5
UTILISATION DE L'AIRE DES COMMERCES DE DÉTAIL

5.1 UTILISATION

5.1.1 Il est par les présentes convenu et entendu que l'Aire des commerces de détail doit être utilisée de façon active et continue d'une manière correspondant à un service de première classe pendant l'entière Durée d'exploitation et que, sans restreindre la portée générale de ce qui précède, ProjetCo ou ses sous-locataires y exercera toute activité conformément aux dispositions du présent Bail, y compris conformément aux Annexes « B » et « C » des présentes. Les Parties conviennent que la liste des Usages interdits prévus à l'Annexe « C » constitue une liste préliminaire et non-limitative et conviennent, chaque Partie agissant raisonnablement, d'établir une liste définitive des Usages interdits pour les fins d'application présent Bail au plus tard 6 mois avant la Date prévue de réception provisoire de la phase 2.

5.1.2 Aucune disposition du présent Bail ni de l'Entente de partenariat n'a pour effet de laisser entendre ou de garantir que l'Aire des commerces de détail peut être utilisée à quelque fin que ce soit en vertu des règlements municipaux en matière de zonage ou de toute autre loi ou tout autre règlement applicable. Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, ProjetCo reconnaît que ni le CHUM ni aucune autre personne agissant pour le compte du CHUM n'a à aucun moment fait de déclaration ni donné de garantie voulant qu'un usage particulier soit un usage autorisé en vertu des règlements municipaux applicables en matière de zonage ou de toute autre loi ou tout autre règlement applicable non plus que ProjetCo n'a conclu le présent Bail en se fondant sur une déclaration ou un énoncé fait par le CHUM ou en son nom, sauf lorsque la déclaration ou l'énoncé est expressément indiqué dans le présent Bail.

5.1.3 Sans restreindre la généralité de l'article 9.4 de l'Entente de partenariat, ProjetCo doit :

- a) obtenir et, le cas échéant, renouveler en temps opportun tous les Permis, licences et autorisations (telle que cette expression est définie à l'Entente de partenariat) qui peuvent être nécessaires pour l'opération ou autrement l'utilisation de l'Aire des commerces de détail; et
- b) se conformer à chaque Permis, licence et autorisation auquel l'article 5.1.3a) réfère pendant la période de sa validité conformément à ses modalités.

5.1.4 Les Parties conviennent de développer conjointement, chaque Partie agissant raisonnablement, un manuel des critères de conception applicable aux locataires lequel devra traiter de toutes ou de la majorité des questions soulevées aux paragraphes 2.22

à 2.24 de l'Annexe « B ». Ce document doit être complété au plus tard 6 mois avant la Date prévue de réception provisoire de la phase 2.

5.2 DROIT NON EXCLUSIF D'UTILISER LES AIRES COMMUNES

5.2.1 Sous réserve des Règles et règlements adoptés par le CHUM aux termes de l'article 19.1 des présentes, le CHUM consent à ProjetCo, pour la Durée d'exploitation, comme partie intégrante du présent Bail, pour jouissance par ProjetCo et ses mandataires, représentants, clients et agents, en commun avec le CHUM et les autres personnes ayant le droit de les utiliser, le droit non exclusif d'utiliser les Aires communes conformément aux modalités et conditions du présent Bail.

5.2.2 Les Parties conviennent de la définition d'« Aires communes » ainsi que la détermination de l'emplacement de ces Aires communes sont sujets aux développements de la conception du Complexe hospitalier, y compris la conception des Aires de commerce de détail. ProjetCo convient et reconnaît que le CHUM peut, au cours du développement de la conception du Complexe hospitalier et une fois cette dernière complétée conformément à l'Entente de partenariat, demander, agissant raisonnablement, que tout ajustement requis soit apporté à la définition d'« Aires communes » ainsi qu'à l'emplacement de ces Aires communes

5.2.3 Sans limiter la portée générale de ce qui précède, ce droit comprend le droit d'utiliser le Parc de stationnement, toutes les aires d'accès pour piétons et pour véhicules, et les entrées et issues du Complexe hospitalier et de l'Aire des commerces de détail, selon qu'elles existent à l'occasion, aux fins d'accès piétonnier et de circulation des véhicules vers et depuis le Complexe hospitalier et l'Aire des commerces de détail et de stationnement des véhicules dans les espaces de stationnement.

ARTICLE 6 RESPONSABILITÉS DE PROJETCO

6.1 SERVICES

6.1.1 À tout moment pendant la Durée d'exploitation, ProjetCo doit obtenir ou effectuer lui-même tous les Services dans l'Aire des commerces de détail, notamment l'Entretien (au sens donné à ce terme dans l'Entente de partenariat) de l'Aire des commerces de détail et de toute partie de celle-ci, ainsi que tout autre service d'entretien ou de réparation requis dans des aires de commerces de détail semblables, le tout à ses propres frais et à l'entière exonération du CHUM.

6.1.2 Malgré toute disposition contraire dans l'Entente de partenariat et sans restreindre la portée générale de l'article 6.1.1, ProjetCo doit nettoyer l'Aire des commerces de détail ainsi que tous les meubles, l'ameublement, les installations fixes, l'équipement et les améliorations qui s'y situent conformément aux normes de propreté acceptées par l'industrie pour les autres hôpitaux de la région de Montréal.

6.2 PRIX ET OBSTRUCTION

6.2.1 ProjetCo doit s'abstenir et s'assurer également que ses sous-locataires s'abstiennent de vendre des produits dans l'Aire des commerces de détail à des prix qui sont tellement supérieurs aux prix moyens de ces produits dans des développements de commerces de détail semblables dans d'autres hôpitaux de la région de Montréal que, de l'avis raisonnable du CHUM, la réputation du CHUM en souffrirait.

- 6.2.2 ProjetCo ne doit pas obstruer les Aires communes ni les utiliser ni utiliser l'Aire des commerces de détail d'une façon qui pourrait occasionner une nuisance ou des dommages au CHUM ou à d'autres personnes utilisant légitimement les Aires communes, l'Aire des commerces de détail ou toute autre partie du Complexe hospitalier et du Site.
- 6.3 **REMISE DES LIEUX**
- 6.3.1 À l'expiration ou à la fin anticipée de la Durée d'exploitation, ProjetCo doit remettre l'Aire des commerces de détail au CHUM en bonne condition comme ProjetCo est tenu de préserver l'Aire des commerces de détail tout au long de la Durée d'exploitation, exception faite de l'usure normale.
- 6.3.2 Toutes les modifications, additions et améliorations qui sont ou seront apportées à l'Aire des commerces de détail (sauf en ce qui a trait aux équipements servant à l'exploitation de l'entreprise de ProjetCo ou de ses sous-locataires) et fixées d'une façon ou d'une autre aux planchers, murs ou plafonds, y compris, sans restreindre la portée générale de ce qui précède, tous les appareils ou systèmes de chauffage, de ventilation, de climatisation, de gicleurs, de plomberie ou d'électricité qui sont ou seront installés dans l'Aire des commerces de détail ou qui la desservent ou la desserviront, toutes les installations et tous les accessoires d'éclairage, tous les projecteurs et les rampes, tous les revêtements de toute nature qui sont ou seront posés sur le plancher de l'Aire des commerces de détail, et toutes les devantures de magasins, les portes et les cloisons, deviennent ou deviendront la propriété du CHUM au moment où elles sont ou seront installées aux ou sur l'Aire des commerces de détail et seront remises à ce dernier à l'expiration de la Durée d'exploitation ou lors de la résiliation anticipée du présent Bail, le tout sans qu'aucune compensation additionnelle ne soit payable par le CHUM à ProjetCo à cet égard. Cependant, si le CHUM le demande, ProjetCo enlèvera de l'Aire des commerces de détail, à ses frais, toutes telles modifications, additions ou améliorations qu'il y aura apportées, et il réparera les dommages causés à l'Aire des commerces de détail en raison de leur installation initiale ou de leur enlèvement, faute de quoi le CHUM pourra le faire aux frais de ProjetCo.
- 6.3.3 Si, à la suite de l'expiration de la Durée d'exploitation, ProjetCo laisse dans l'Aire des commerces de détail tout bien ou mobilier que ProjetCo a le droit d'enlever, alors, à moins que le CHUM envoie un avis à ProjetCo afin qu'il enlève lesdits biens ou mobiliers, le CHUM en deviendra, à son choix, propriétaire et le CHUM pourra les utiliser ou en disposer tel qu'il le détermine, sans indemnisation payable à ProjetCo ou autre personne et sans encourir de responsabilité envers ProjetCo ou toute autre personne.

ARTICLE 7 RESPONSABILITÉS DU CHUM

7.1 **JOUISSANCE PAISIBLE**

- 7.1.1 Le CHUM convient avec ProjetCo que, dans la mesure où ProjetCo s'acquitte des obligations qui lui incombent aux termes du présent Bail, ProjetCo peut jouir paisiblement et légitimement de l'Aire des commerces de détail tout au long de la Durée d'exploitation, sous réserve des dispositions du présent Bail et conformément à celles-ci, sans interruption par le CHUM ou par toute personne réclamant légitimement au nom du CHUM, sauf aux termes du présent Bail ou de l'Entente de partenariat.

- 7.1.2 Si ProjetCo souhaite que le CHUM devienne partie à toute convention de jouissance paisible avec un sous-locataire, laquelle convention visera notamment à assurer la continuité du sous-bail suite à la résiliation ou la terminaison de l'Entente de partenariat, il devra en aviser le CHUM par écrit. Les termes et conditions de la convention de jouissance paisible seront convenus entre les parties à cette convention, agissant raisonnablement. Le CHUM ne pourra refuser de devenir partie à cette convention de jouissance paisible à moins de pouvoir invoquer un motif raisonnable à cet effet.

ARTICLE 8 TRANSFORMATIONS, ENSEIGNES ET PUBLICITÉ

8.1 CONDITION DE L'AIRE DES COMMERCES DE DÉTAIL

- 8.1.1 ProjetCo déclare qu'il accepte l'Aire des commerces de détail dans son « état actuel et tel quel » et aucune obligation n'incombe au CHUM d'effectuer tout travail ou réparation que ce soit, en tout temps, en ce qui a trait à l'Aire des commerces de détail ou son usage, ou toute amélioration à celle-ci, le tout malgré toute autre modalité ou loi à l'effet contraire.

8.2 TRANSFORMATIONS

- 8.2.1 Sauf si l'Entente de partenariat l'autorise, ProjetCo doit s'abstenir de ce qui suit :

- a) ériger tout nouveau bâtiment ou toute nouvelle structure dans l'Aire des commerces de détail ou dans toute partie de celle-ci, transformer ou changer l'élévation ou l'apparence architecturale de l'Aire des commerces de détail ou y faire des ajouts, fusionner l'Aire des commerces de détail avec toute propriété adjacente, ou modifier la conception décorative extérieure de l'Aire des commerces de détail;
- b) transformer, diviser, couper ou retirer les murs principaux ou les murs portants, les planchers, les poutres ou les colonnes de l'Aire des commerces de détail ou de toute partie de celle-ci ou faire toute autre transformation de nature structurelle ou tout changement aux systèmes de base de l'immeuble de l'Aire des commerces de détail ou y faire tout autre ajout de telle nature;
- c) sans le consentement écrit du CHUM, lequel ne saurait être déraisonnablement refusé ou retardé, faire toute transformation non structurelle de l'Aire des commerces de détail, sauf si :
 - i) ProjetCo a d'abord convenu des obligations que le CHUM exige raisonnablement quant à leur exécution et à leur rétablissement; et
 - ii) ProjetCo fournit au CHUM des plans tels-que construits mis à jour dans les 30 jours après la réalisation de toute transformation.

Cependant, aucun consentement n'est nécessaire pour l'installation ou le déplacement de partitions démontables internes au sein de l'Aire des commerces de détail si ProjetCo

a fourni au CHUM un plan suffisamment détaillé illustrant l'emplacement proposé de ces partitions démontables internes.

8.3 **CONSENTEMENT DU LOCATEUR**

- 8.3.1 ProjetCo reconnaît et convient que, malgré le fait que les plans et les devis descriptifs ou autres éléments de travaux effectués dans l'Aire des commerces de détail puissent avoir été approuvés par le CHUM, ce dernier n'assume aucune responsabilité quelle qu'elle soit quant aux dits travaux et ProjetCo renonce à toute réclamation ou tout recours de quelque nature que ce soit à l'encontre du CHUM, ses représentants, mandataires ou agents à cet égard.

**ARTICLE 9
ASSURANCE**

9.1 **EXIGENCES EN MATIÈRE D'ASSURANCE**

- 9.1.1 La couverture d'assurance requise à l'annexe 28 – Exigences en matière d'assurance, de cautionnement et autres garanties de l'Entente de partenariat s'appliquera à ce Bail et devra être maintenue en vigueur, en tout temps pendant la Durée d'exploitation.

9.2 **INTENTIONNELLEMENT OMIS**

9.3 **RISQUE ACCRU ET RECOURS**

- 9.3.1 ProjetCo ne doit poser aucun geste dans l'Aire des commerces de détail ni apporter dans l'Aire des commerces de détail ni y conserver tout article ayant une incidence sur les risques d'incendie ou qui fait augmenter le coût de la prime d'assurance contre les incendies ou celui de toute autre assurance du Complexe hospitalier. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, en aucun cas, aucun matériau inflammable, sauf ceux de la nature et dans les quantités nécessaires pour exploiter un commerce de détail habituel et permis par les polices d'assurance couvrant le Complexe hospitalier, ni aucun explosif de quelque nature que ce soit, ne peut être apporté dans l'Aire des commerces de détail ni y être conservé.

9.4 **PRÉCAUTIONS ET ÉQUIPEMENT CONTRE LES INCENDIES**

- 9.4.1 ProjetCo doit se conformer à toutes les exigences formulées à l'occasion par les autorités compétentes, les assureurs de l'Aire des commerces de détail et le CHUM relativement aux précautions contre les incendies dans l'Aire des commerces de détail ou dans toute partie de celle-ci.
- 9.4.2 ProjetCo doit s'assurer que toutes les parties de l'Aire des commerces de détail sont munies d'équipements suffisants de lutte contre l'incendie et d'extinction des incendies, selon ce qu'imposent à l'occasion les lois ou les autorités en matière d'incendie, les autres autorités compétentes ou les assureurs de l'Aire des commerces de détail, ou selon ce que le CHUM exige raisonnablement. Ces équipements doivent être accessibles aux fins d'inspection et être entretenus à la satisfaction raisonnable du CHUM.
- 9.4.3 ProjetCo ne doit pas obstruer l'accès aux équipements de lutte contre l'incendie ni restreindre leur utilisation, et doit éviter d'obstruer les voies d'évacuation de l'Aire des commerces de détail ou de toute partie de celle-ci en cas d'incendie.

ARTICLE 10 ACCÈS À L'AIRE DES COMMERCES DE DÉTAIL

10.1 ACCÈS

- 10.1.1 Le CHUM doit avoir accès à l'Aire des commerces de détail en tout temps, moyennant un préavis écrit raisonnable à cet effet à ProjetCo, sauf en cas d'urgence, sans engager de responsabilité envers ProjetCo, pour examiner et vérifier l'Aire des commerces de détail afin d'y apporter les réparations, les modifications ou les changements que le CHUM juge nécessaires ou souhaitables pour l'exploitation et l'entretien adéquat du Complexe hospitalier ou de toute partie de celui-ci.
- 10.1.2 Moyennant un avis écrit raisonnable à ProjetCo, ce dernier doit également permettre au CHUM de visiter l'Aire des commerces de détail pour toute autre raison.

ARTICLE 11 DOMMAGE ET DESTRUCTION

11.1 DESTRUCTION DE L'AIRE DES COMMERCES DE DÉTAIL OU DU COMPLEXE HOSPITALIER

- 11.1.1 Advenant que l'Aire des commerces de détail ou le Complexe hospitalier soient détruits ou endommagés par un incendie ou un autre accident, alors les dispositions de l'article 14 de l'Annexe 28 – Exigences en matière d'assurances, de cautionnements et autres garanties de l'Entente de partenariat s'appliqueront.
- 11.1.2 Si aux termes de l'article 14 de l'Annexe 28 – Exigences en matière d'assurances, de cautionnements et autres garanties de l'Entente de partenariat, l'Entente de partenariat est résiliée, alors, conformément à l'article 15.2, ce Bail se terminera en même temps que l'Entente de partenariat et le loyer et tout autres paiements pour lesquels ProjetCo est responsable en vertu de ce Bail seront réduits en proportion et payés en totalité à la date de ladite terminaison; le CHUM et ProjetCo seront en conséquence libérés de toutes leurs obligations aux termes du Bail, sous réserve des dispositions du Bail qui sont stipulées continuer à s'appliquer après la terminaison de ce Bail. Projet Co doit faire en sorte que tous les sous-baux soient résiliés en même temps que l'Entente de partenariat et ce Bail et doit inclure dans les sous-baux une clause à cet effet.

11.2 BAIL EN VIGUEUR

- 11.2.1 Si aux termes de l'article 14 de l'Annexe 28 – Exigences en matière d'assurances, de cautionnements et autres garanties de l'Entente de partenariat, l'Entente de partenariat n'est pas résiliée, malgré toute disposition contraire dans le Code civil du Québec, et à moins de mention contraire dans le présent article 11.1, le présent Bail demeure pleinement en vigueur à la survenance de tout dommage ou destruction à une partie de l'Aire des commerces de détail, ainsi qu'il est prévu dans le présent article 11.1.

ARTICLE 12 INDEMNISATION

12.1 INDEMNITÉS

- 12.1.1 Les dispositions de l'article 56 de l'Entente de partenariat portant sur les indemnités s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, au présent Bail, et tous les renvois à l'« Entente de partenariat » sont réputés constituer des renvois au « Bail ».

**ARTICLE 13
RESPECT DES LOIS****13.1 RESPECT DES LOIS**

- 13.1.1 Nonobstant les dispositions de l'article 38 de l'Entente de partenariat, ProjetCo doit, à ses frais et sans délai, apporter tous les changements à l'Aire des commerces de détail et y faire les transformations que peut exiger toute autorité ayant compétence sur l'Aire des commerces de détail (qu'elle soit fédérale, provinciale ou municipale) ou sur toute activité qui se déroule dans l'Aire des commerces de détail dans la mesure où ce changement ou transformation est requis en raison de l'usage par ProjetCo de l'Aire des commerces de détail.

**ARTICLE 14
CESSION ET SOUS-LOCATION****14.1 CESSION ET SOUS-LOCATION**

- 14.1.1 Malgré toute loi ou coutume à l'effet contraire, compte tenu des raisons pour lesquelles ProjetCo loue l'Aire des commerces de détail, ProjetCo convient par les présentes de ce qui suit :

- a) en aucune circonstance quelle qu'elle soit le présent Bail ne peut être cédé, ni aucune des parties de l'Aire des commerces de détail sous-louée, sauf selon ce que permet expressément le présent Article 14 ou advenant la cession de l'Entente de partenariat par ProjetCo conformément aux dispositions de cette entente;
- b) en aucune circonstance ProjetCo ne sera autorisé à hypothéquer en faveur de quiconque le présent Bail ou l'un de ses droits prévus aux présentes et/ou ses droits à l'ensemble ou à toute partie de l'Aire des commerces de détail; cependant, ProjetCo peut hypothéquer le présent Bail ou l'un de ses droits prévus aux présentes en faveur du mandataire des Prêteurs de premier rang (au sens donné à cette expression dans l'Entente de partenariat) ou conformément à la Convention directe des prêteurs (au sens donné à cette expression dans l'Entente de partenariat).

- 14.1.2 ProjetCo peut, sous réserve du consentement préalable écrit du CHUM, lequel ne saurait être déraisonnablement refusé ou retardé, et dans la mesure où il ne se trouve pas en défaut aux termes de l'Entente de partenariat ou du Bail, sous-louer une partie ou la totalité de l'Aire des commerces de détail lorsque les conditions suivantes sont respectées :

- a) tout sous-bail doit être conforme au Formulaire de sous-bail approuvé;
- b) l'usage proposé ne sera pas un Usage interdit;
- c) le sous-locataire proposé ne sera pas une Personne faisant l'objet de restrictions;

- d) sans restreindre la portée de ce qui précède, l'usage proposé de chaque commerce de détail a été accepté par le CHUM, agissant raisonnablement.
- 14.1.3 À moins d'avoir obtenu le consentement préalable écrit du CHUM, lequel ne saurait être déraisonnablement refusé ou retardé, ProjetCo doit s'abstenir d'apporter ou de permettre que soit apportée toute modification ou remplacement à un sous-bail ou au Formulaire de sous-bail approuvé qui a ou pourrait avoir une incidence défavorable importante sur les droits et obligations du CHUM ou sur la capacité de ce dernier de s'acquitter de ses obligations aux termes du présent Bail ou de l'Entente de partenariat, ou qui a ou pourrait raisonnablement avoir comme conséquence de faire augmenter toute responsabilité, réelle ou éventuelle, du CHUM.
- 14.1.4 Le Sous-bail approuvé doit prévoir un engagement direct du sous-locataire en faveur du CHUM, aux termes duquel le sous-locataire :
- a) s'engage, lors de l'expiration de l'Entente de partenariat ou en cas de résiliation de cette dernière, selon le cas, à observer et à exécuter les obligations qui lui incombent aux termes du Sous-bail approuvé et à être entièrement responsable envers le CHUM à cet égard; et
- b) s'abstient de céder ou de grever d'une charge toute partie de l'Aire des commerces de détail et, sauf selon ce que prévoit l'article 14.1.2, lequel, avec les adaptations nécessaires, lie le sous-locataire, s'abstient de sous-louer toute partie de l'Aire des commerces de détail, de se dessaisir d'une partie ou de la totalité de l'Aire des commerces de détail ou d'en partager l'occupation.
- 14.1.5 Dans les 30 jours après toute sous-location de l'Aire des commerces de détail, ProjetCo doit présenter et remettre au CHUM et à ses avocats une copie certifiée conforme de l'acte, de l'instrument ou de tout autre document attestant ou donnant effet à cette sous-location.
- 14.1.6 Advenant tout manquement aux obligations qui incombent au sous-locataire aux termes d'un sous-bail, ProjetCo doit, dès qu'il en prend connaissance (mais après l'expiration de toute période pertinente accordée afin de remédier au manquement) et à ses propres frais, prendre toutes les mesures nécessaires pour remédier à ce manquement et, s'il le juge commercialement raisonnable, entreprendre toute poursuite nécessaire et faire exécuter toutes les ordonnances ou tous les jugements rendus par tout tribunal par suite de cette poursuite.
- 14.1.7 Les modalités de tout sous-bail ne sont pas maintenues en vigueur après la Durée d'exploitation à moins que le CHUM ait consenti par écrit à une autre durée. Sous réserve de l'article 14.1.8, tout sous-bail est conclu selon les conditions du marché applicables aux baux commerciaux conclus dans la région de Montréal.
- 14.1.8 Aucun sous-bail conclu entre ProjetCo et un sous-locataire ne contient de modalités contraires aux modalités du présent Bail ou de l'Entente de partenariat ou incompatibles avec celles-ci.
- 14.1.9 Malgré les modalités de tout sous-bail, ProjetCo demeure responsable envers le CHUM de toutes les obligations qui lui incombent aux termes du présent Bail, solidairement

HB

avec tout sous-locataire et sans pouvoir invoquer le bénéfice de division ou de discussion.

- 14.1.10 Nonobstant toute disposition contraire dans ce Bail, sous réserve du consentement écrit du CHUM à cet égard, lequel consentement ne saurait être déraisonnablement refusé ou retardé, il est convenu que ProjetCo peut louer la totalité ou une partie de l'Aire des commerces de détail à un Gestionnaire commercial de son choix, avec la compréhension que celui-ci peut être responsable de la mise en marché, de la négociation et de la sous-location de la totalité ou d'une partie de l'Aire des commerces de détail à des Commerces de détail ou des sous-locataires potentiels, et que ProjetCo demeurera solidairement responsable avec le Gestionnaire commercial. De plus et nonobstant les dispositions de cet Article 14, il est convenu que la forme de tout sous-bail-maître au présent Bail devra, en tout cas, être sujet à l'approbation préalable par écrit du CHUM.

ARTICLE 15 EXPIRATION DU BAIL

15.1 EXPIRATION DU BAIL

- 15.1.1 Le présent Bail se termine à l'expiration de la Durée d'exploitation, à moins qu'il ne soit résilié avant conformément au présent Bail ou à l'Entente de partenariat. ProjetCo renonce à toute disposition d'occupation après terme ou de renouvellement automatique prévue au Code civil du Québec.

15.2 RÉSILIATION DE L'ENTENTE DE PARTENARIAT

- 15.2.1 Advenant la résiliation de l'Entente de partenariat pour quelque raison que ce soit, le présent Bail est résilié en même temps que l'Entente de partenariat.

ARTICLE 16 DÉFAUT ET RECOURS

16.1 DÉFAUT

- 16.1.1 La survenance de l'un ou l'autre des événements suivants constitue un défaut de ProjetCo :

- a) l'omission par ProjetCo de s'acquitter de l'une quelconque des obligations qui lui incombent aux termes du Bail et l'omission de remédier au défaut, dans les 30 jours après un avis écrit à cet effet du CHUM, étant entendu que ProjetCo n'est pas en défaut aux termes du présent Bail s'il a commencé à remédier de façon diligente à ce défaut à l'intérieur de ce délai de 30 jours;
- b) tout Cas de défaut de ProjetCo (au sens donné à cette expression dans l'Entente de partenariat).

16.2 RECOURS DU CHUM

- 16.2.1 En cas de défaut de ProjetCo aux termes des présentes, le CHUM peut exercer l'un ou plusieurs des recours suivants, et ProjetCo accepte par les présentes que tous les

recours aux termes du présent Bail et en vertu de la loi soient cumulatifs et puissent être exercés ensemble ou séparément :

- a) accéder à l'Aire des commerces de détail, au besoin, et entreprendre de remédier au défaut, y compris notamment payer tout montant dû ou censément dû par ProjetCo à des tiers et dont le défaut de paiement pourrait avoir une incidence défavorable sur le Complexe hospitalier, ou encore exécuter toute réparation à l'Aire des commerces de détail, et ProjetCo doit payer les frais du CHUM à cet égard sur demande de ce dernier;
- b) résilier le présent Bail moyennant avis écrit à ProjetCo à cet effet, auquel cas le présent Bail est résilié automatiquement, sans autre avis ni procédure;
- c) en plus de tout autre recours dont peut se prévaloir le CHUM aux termes des présentes ou en vertu de la loi, le CHUM peut recouvrer auprès de ProjetCo tous les autres dommages-intérêts et frais qu'il peut engager ou subir en raison du défaut de ProjetCo ou de la résiliation du Bail, notamment les frais engagés par le CHUM pour résilier le Bail;
- d) exiger l'exécution en nature;
- e) tout autre recours dont il peut se prévaloir.

ARTICLE 17 AVIS

17.1 AVIS

- 17.1.1 Les dispositions de l'article 61.1 de l'Entente de partenariat visant la remise d'avis s'appliquent au présent Bail, avec les adaptations nécessaires.

ARTICLE 18 MODIFICATION DU BAIL ET EXÉCUTION PAR UN TIERS

18.1 MODIFICATION DU BAIL

- 18.1.1 Le présent Bail ne peut être modifié qu'aux termes d'une entente écrite signée par le CHUM et ProjetCo (sauf pour les modifications aux Règles et règlements). Le CHUM doit préparer toute modification au présent Bail comme il est susmentionné et ProjetCo doit payer au CHUM les frais de cette préparation, à moins que cette modification ne soit exigée par le CHUM.

18.2 EXÉCUTION PAR UN TIERS

- 18.2.1 ProjetCo, y compris toute personne qui prétend être un sous-locataire ou un cessionnaire de ProjetCo, convient que le paiement du loyer ou l'exécution de toute obligation par une personne autre que ProjetCo ne constitue pas une reconnaissance de droits autres que ceux qui sont expressément accordés aux termes des présentes ni une renonciation à l'un des droits ou des recours du CHUM.

- 18.2.2 Le CHUM peut, à l'occasion, accepter le loyer ou tout autre paiement de ProjetCo ou de toute personne physique ou morale occupant ou non l'Aire des commerces de détail, sans pour autant renoncer de quelque façon que ce soit à ses droits ou recours aux termes du présent Bail.

ARTICLE 19 DIVERS

19.1 RÈGLES ET RÈGLEMENTS

- 19.1.1 ProjetCo doit respecter l'ensemble des Règles et règlements, de même que les modifications raisonnables qui y sont apportées, que le CHUM adopte en vue de l'exploitation plus efficace et adéquate de l'Aire des commerces de détail, y compris ceux qui sont énoncés à l'Annexe « B » des présentes. Le CHUM doit remettre à ProjetCo un avis de toute modification apportée aux Règles et règlements. Ces modifications aux Règles et règlements peuvent régir le comportement de ProjetCo, mais ne peuvent contrecarrer de façon marquée sa capacité d'exercer ses activités de façon efficace et efficiente et ses autres droits aux termes du présent Bail.

19.2 PUBLICITÉ DU BAIL

- 19.2.1 Les parties conviennent que : a) si ProjetCo exige que le présent Bail soit publié, la publicité du Bail doit s'effectuer au moyen d'un avis en vertu des dispositions de l'article 2999.1 du Code civil du Québec, aux frais de ProjetCo, y compris les coûts de la publicité et de la remise d'un exemplaire au CHUM, b) un projet de l'avis doit être soumis au CHUM pour obtenir son consentement préalable écrit avant l'inscription de l'avis, c) l'avis ne contient aucune mention des modalités financières du Bail et d) à la terminaison du présent Bail, ProjetCo doit faire en sorte que l'inscription de cet avis soit radiée, à ses propres frais, à défaut de quoi le CHUM a le droit de faire radier cette inscription et d'en imputer les coûts à ProjetCo.

19.3 AUCUNE ASSOCIATION

- 19.3.1 Les parties au présent Bail déclarent expressément qu'aucune disposition du présent Bail ni aucun acte de leur part ne peuvent être réputés ou interprétés comme établissant une relation entre les parties autre qu'une relation de locateur et locataire.

19.4 INTÉGRALITÉ DE L'ENTENTE

- 19.4.1 Sous réserve du paragraphe suivant, le présent Bail constitue l'entente intégrale entre le CHUM et ProjetCo relativement à la location de l'Aire des commerces de détail. ProjetCo reconnaît en outre que la signature du présent Bail constitue une présomption irréfutable que tous les contrats préexistants, offres de location, ententes et déclarations, écrits ou verbaux, antérieurement conclus ou faits par les parties ou leurs mandataires sont annulés par les présentes.
- 19.4.2 En cas de divergence ou de contradiction entre les dispositions du présent Bail et celles de l'Entente de partenariat, les dispositions de l'Entente de partenariat l'emportent. Les dispositions de cette Entente de partenariat peuvent également servir à clarifier, à interpréter ou à compléter une disposition du présent Bail.

19.5 RENSEIGNEMENTS SUR L'AIRE DES COMMERCES DE DÉTAIL

19.5.1 Sur demande ou requête au sujet de l'Aire des commerces de détail ou des dispositions du présent Bail, ProjetCo doit divulguer au CHUM tout renseignement que le CHUM peut raisonnablement demander et à tout moment où le CHUM peut raisonnablement le demander, afin de fournir tous les détails sur tous les intérêts dérivés dans l'Aire des commerces de détail, malgré l'insuffisance de leur lien de connexité et aussi minimes soient-ils, connus de ProjetCo, y compris les détails sur les loyers, les révisions de loyer et les charges de service et d'entretien payables quant à ces intérêts dérivés.

19.6 FRAIS DU CHUM

19.6.1 ProjetCo doit payer au CHUM, sur demande, tous les frais et dépenses raisonnables, dûment et raisonnablement engagés par le CHUM, y compris, mais sans limiter la portée générale de ce qui précède, les frais et les honoraires de tout avocat, conseiller juridique, architecte et arpenteur, ainsi que les honoraires des huissiers et autres frais et honoraires professionnels :

- a) consécutifs ou préalables à l'établissement et à la signification de tous les avis et documents visant les défauts d'entretien lorsqu'ils sont signifiés pendant la Durée d'exploitation ou après l'expiration de celle-ci, mais relativement dans tous les cas uniquement aux défauts d'entretien qui sont dus à un défaut de ProjetCo aux présentes constatés au plus tard à l'expiration ou à la fin anticipée de la Durée d'exploitation;
- b) relatifs à la correction de tout défaut de ProjetCo au présent Bail;
- c) relatifs à toute demande de consentement prescrite par le présent Bail, que le consentement soit accordé ou non;
- d) pour mettre à exécution les modalités du Bail lorsque ProjetCo est en défaut; ou
- e) à l'égard desquels ProjetCo a convenu d'assurer, d'indemniser ou de rembourser le CHUM.

19.7 DROIT APPLICABLE ET TERRITOIRE DE COMPÉTENCE

19.7.1 Le présent Bail est régi par les lois en vigueur dans la province de Québec et par les lois du Canada qui s'y appliquent et est interprété en conséquence, et est traité à tous égards comme un contrat conclu dans la province de Québec, sans tenir compte des principes de conflit de lois.

19.7.2 Sous réserve des modalités de l'article 19.7.3, les parties conviennent que les tribunaux du Québec, district de Montréal, ont compétence exclusive pour entendre et régler une action, une poursuite, une procédure ou un litige se rapportant au présent Bail et reconnaissent irrévocablement par les présentes la compétence de ces tribunaux.

19.7.3 Tous les Différends (au sens donné à ce terme dans l'Entente de partenariat) dans le cadre du présent Bail doivent être réglés conformément à l'annexe 30 – Mode de résolution des différends et les parties doivent se conformer aux dispositions de cette annexe.

HB

19.8 **INVALIDITÉ PARTIELLE**

19.8.1 Dans le cas où, pour quelque raison que ce soit, une disposition du présent Bail serait tenue pour invalide, inexécutoire ou illégale :

- a) cette disposition est réputée indépendante du reste du Bail et est donc divisible du Bail, et ne doit en aucun cas invalider le reste du Bail; et
- b) la partie restante valide du Bail continue d'être exécutoire dans toute la mesure permise par la loi à l'égard de toute personne et dans toutes les circonstances autres que celles pour lesquelles la disposition est tenue pour invalide, inexécutoire ou illégale.

19.9 **ANNEXES**

19.9.1 Les annexes présentées au long dans les pages qui suivent font partie intégrante du Bail et consistent en ce qui suit :

Annexe A	Intentionnellement omis
Annexe B	Règles et règlements
Annexe C	Usages interdits
Annexe D	Formulaire de sous-bail approuvé

19.10 **RENONCIATION**

19.10.1 Aucune renonciation à des droits aux termes du présent Bail ne lie les parties ni ne produit d'effets à moins qu'elle ne soit faite par écrit et signée par un représentant autorisé de la partie qui consent à cette renonciation.

19.10.2 Toute renonciation à des droits aux termes du présent Bail par l'une ou l'autre des parties ou tout manquement ou défaut de faire exécuter les modalités, les engagements, les conditions ou autres dispositions du présent Bail, et tout consentement ou permission aux termes des présentes, à aucun moment, n'a pour effet de toucher, limiter ou modifier le droit de cette partie de faire exécuter ou d'exiger que soit respectée de façon stricte chaque modalité, engagement, condition ou autre disposition des présentes ou entraîner l'abandon d'un tel droit, malgré toute conduite habituelle ou pratique commerciale courante.

19.11 **DÉLAIS DE RIGUEUR**

19.11.1 Les délais prévus dans le présent Bail et dans chacune de ses dispositions sont de rigueur; toutefois, il est prévu que tout recours en résiliation à l'égard, à la suite ou à l'occasion d'un manquement à une disposition des présentes concernant un délai n'est offert à aucune des parties, à moins que le contraire ne soit expressément prévu aux termes du présent Bail.

HD

19.12 APPLICATION

19.12.1 Le présent Bail s'applique au profit de ProjetCo, du CHUM et de leurs successeurs, cessionnaires et ayants cause autorisés respectifs, et les lient tous et chacun d'entre eux.

19.13 GARANTIE DE PARFAIRE

19.13.1 Chaque partie doit accomplir tous les gestes et signer tous les autres documents qui sont nécessaires pour donner pleinement effet au présent Bail.

19.14 INTENTIONNELLEMENT OMIS19.15 EXEMPLAIRES MULTIPLES

19.15.1 Le présent Bail peut être signé en un ou plusieurs exemplaires. Tout exemplaire unique ou tout jeu d'exemplaires signés, dans un cas comme dans l'autre, par toutes les parties constitue une entente intégrale, originale et exécutoire à toutes fins. Les parties peuvent signer un original ou une télécopie du présent Bail à la condition que toute partie qui appose sa signature sur une télécopie transmette sans délai à l'autre partie, à la demande de cette dernière, un exemplaire signé du présent Bail qui a été ainsi télécopié.

19.16 LANGUE

19.16.1 La langue du présent Bail est le français. L'ensemble de la correspondance doit être en français, tout comme les instructions et les avis au public et au personnel ainsi que tous les autres avis de signature et de renseignements. Seule la version française du présent Bail est officielle et produit des effets juridiques. Toute traduction du présent Bail en anglais ou en une autre langue ne produit aucun effet juridique et ce, même à l'égard de l'interprétation ou de l'application du présent Bail rédigé en français.

[Le reste de cette page a été laissé en blanc intentionnellement.]

HD

EN FOI DE QUOI les Parties ont signé la présente Convention à la date écrite en premier lieu ci-dessus :

SIGNÉ PAR CENTRE HOSPITALIER DE
L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL
agissant par l'intermédiaire de

Signataire autorisé

Nom au complet

SIGNÉ PAR SOCIÉTÉ EN COMMANDITE
SANTÉ MONTRÉAL COLLECTIF,
représentée par ses commandités

INNISFREE SANTÉ MONTRÉAL
(ASSOCIÉ) INC.

Signataire autorisé

Nom au complet

OHL SANTÉ MONTRÉAL (ASSOCIÉ) INC.

Signataire autorisé

Nom au complet

EXPLORE SANTÉ MONTRÉAL (ASSOCIÉ)
INC.

Signataire autorisé

Nom au complet

DALKIA SANTÉ MONTRÉAL (ASSOCIÉ)
INC.

Signataire autorisé

Nom au complet

ANNEXE A

Intentionnellement omis

HB

ANNEXE B

RÈGLES ET RÈGLEMENTS

1. PROJETCO DOIT :
 - 1.1 Tenir propre toutes les surfaces extérieures des devantures de magasin, et l'intérieur et l'extérieur de toutes les vitres des portes et fenêtres de l'Aire des commerces de détail;
 - 1.2 Remplacer, dans les meilleurs délais et à ses frais, toute vitre de fenêtre ou vitrine extérieure brisée ou fêlée, et s'assurer de l'entretien, de la réparation ou du remplacement, au besoin, des portes extérieures donnant accès à l'Aire des commerces de détail;
 - 1.3 Maintenir, à ses frais, l'Aire des commerces de détail dans un état propre, ordonné et hygiénique, libre de tout insecte, vermine et autre organisme nuisible;
 - 1.4 Entreposer tous les déchets, ordures, rebuts et autres détritiques dans des contenants à l'épreuve des rats à l'intérieur de l'Aire des commerces de détail jusqu'à ce qu'ils soient enlevés;
 - 1.5 Fournir un conteneur à ordures et en assurer la présence dans l'environnement immédiat de l'Aire des commerces de détail et dans un endroit qui doit être convenu, chaque fois que ProjetCo exécute des travaux de construction ou de rénovation sur l'Aire des commerces de détail, en vue de rassembler tous les débris, ordures, les rebuts de démolition ou autres déchets, et ce, pendant toute la durée des travaux de construction ou de rénovation;
 - 1.6 Effectuer tous les travaux menés à l'intérieur de l'Aire des commerces de détail, notamment les travaux d'amélioration et d'ajustement, pendant les heures déterminées par le CHUM et d'une façon qui n'endommage pas le Complexe hospitalier ni ne cause de vibrations, de bruits ou d'autres effets indésirables indus provenant de l'Aire des commerces de détail;
 - 1.7 Dans la mesure du possible, éviter que les appareils mécaniques produisent des bruits ou des vibrations qui pourraient être transmis à l'extérieur de l'Aire des commerces de détail;
 - 1.8 Faire en sorte que ses employés, ses mandataires et ses entrepreneurs se stationnent uniquement dans les parties des Aires Communes et du Complexe hospitalier, le cas échéant, désignées par le CHUM comme des espaces de stationnement pour les employés;
 - 1.9 Respecter les heures d'ouverture adoptées à l'occasion par le CHUM pendant la Durée d'exploitation;
 - 1.10 S'assurer que toute l'Aire des commerces de détail soit à la disposition des Utilisateurs (au sens donné à ce terme dans l'Entente de partenariat) et des Usagers (au sens donné à ce terme dans l'Entente de partenariat) pendant les heures d'ouverture;
 - 1.11 Respecter toute instruction du CHUM portant sur les modes d'entrée et de sortie spécifiques de l'Aire des commerces de détail pour les locataires en général, ou pour des locataires, des occupants ou des utilisateurs en particulier qui pourraient être soumis à un risque accru d'exposition à une menace de santé ou de transmission d'une maladie à d'autres locataires, occupants ou utilisateurs du Complexe hospitalier;
 - 1.12 Informer le CHUM, dès que ProjetCo en prend connaissance, de toute épidémie de maladie contagieuse parmi ses employés si cette épidémie est susceptible d'entraîner des

conséquences sur la santé et/ou la sécurité des autres locataires, occupants ou utilisateurs du Complexe hospitalier;

- 1.13 Participer à toutes procédures d'urgence en matière de santé que le CHUM, agissant raisonnablement, choisit de mettre en place;
- 1.14 Sauf aux moments pendant lesquels les parties de l'Aire des commerces de détail sont fermées pour réparations, décoration, transformations ou autres besoins légitimes, mettre en œuvre tous les efforts raisonnables pour s'assurer de ce qui suit:
 - a) les installations des commerces de détail et les étalages en vitrine des commerces de détail, tout comme la publicité y ayant trait, sont entretenus adéquatement et conservent un caractère attrayant qui respecte l'emplacement de l'Aire des commerces de détail au sein d'un centre de santé;
 - b) les étalages en vitrine des commerces de détail sont toujours illuminés pendant les périodes d'ouverture au public des Aires Communes du Complexe hospitalier adjacentes à l'Aire des commerces de détail.

HJ

2. PROJETCO NE DOIT PAS :

- 2.1 Commettre ou causer ni permettre que soient commis ou causés des dégradations, des dommages ou des nuisances à l'Aire des commerces de détail, ni commettre ou permettre que soit commis tout autre acte qui pourrait perturber la jouissance paisible du Complexe hospitalier par les autres locataires ou occupants;
- 2.2 Rejeter, déverser, émettre, déposer ou décharger dans les conduits alimentant l'Aire des commerces de détail toute Substance dangereuse qui n'est pas conforme aux Lois environnementales, y compris tout effluent ou substance nuisible ou délétère de quelque nature que ce soit qui pourrait constituer ou devenir une source de danger ou qui pourrait causer l'obstruction des conduits ou de l'Aire des commerces de détail ou y occasionner des dommages. Advenant un tel rejet, déversement, émission, dépôt, décharge, obstruction ou dommage, ProjetCo doit immédiatement remédier à la situation à la satisfaction raisonnable du CHUM;
- 2.3 Déposer ou entreposer dans toute partie de l'Aire des commerces de détail des matières résiduelles, des déchets, des ordures ou des rebuts de quelque nature que ce soit ailleurs que dans les réceptacles adéquats, et ProjetCo doit s'assurer qu'une collecte régulière de l'ensemble de ces matières résiduelles, déchets, ordures et rebuts est effectuée. ProjetCo doit également s'abstenir d'incinérer les matières résiduelles, les déchets, les ordures ou les rebuts sur l'Aire des commerces de détail ou sur le Site;
- 2.4 Prendre toute mesure qui pourrait endommager le Complexe hospitalier ou permettre que des odeurs, des émanations, de la vapeur, de l'eau, des vibrations, du bruit ou d'autres effets indésirables proviennent de l'Aire des commerces de détail;
- 2.5 Placer ni conserver toute marchandise ou d'autres articles dans un vestibule ou un hall d'entrée de l'Aire des commerces de détail, sur les passerelles adjacentes ou ailleurs à l'extérieur de l'Aire des commerces de détail ou des Aires communes;
- 2.6 Permettre l'accumulation d'ordures, de déchets, de rebuts ou d'autres détritiques à l'intérieur de l'Aire des commerces de détail;
- 2.7 Faire installer ni permettre que soient installées des machines distributrices de marchandises, sauf dans l'Aire des commerces de détail, ni prendre ou permettre que soit prise toute mesure dans les Aires communes ou dans le Complexe hospitalier qui empêche ou interrompt le flux de trafic vers, dans et depuis le Complexe hospitalier, ou qui obstrue la libre circulation des personnes dans le Complexe hospitalier;
- 2.8 Bloquer ou obstruer l'une quelconque des fenêtres ou des sources de lumière de l'Aire des commerces de détail sans le consentement écrit du CHUM;
- 2.9 Permettre ou tolérer l'installation de toute nouvelle fenêtre, lumière, ouverture ou de tout nouveau cadre de porte, passage ou conduit dans l'Aire des commerces de détail ou dans toute partie de celle-ci, ou la réalisation de tout autre empiètement ou l'établissement de toute autre servitude sur l'Aire des commerces de détail ou sur toute partie de celle-ci sans le consentement écrit du CHUM;
- 2.10 Distribuer des dépliants ou tout autre matériel publicitaire à des personnes dans le Complexe hospitalier ailleurs que dans l'Aire des commerces de détail ou apposer des dépliants ou tout autre matériel publicitaire sur les véhicules stationnés dans le parc de stationnement ou dans toute autre partie du Complexe hospitalier;

- 2.11 Faire des affaires dans aucune partie du Complexe hospitalier autre que dans l'Aire des commerces de détail, ni afficher aucune enseigne ni étalager aucune marchandise ailleurs dans le Complexe hospitalier à l'extérieur de l'Aire des commerces de détail en aucun temps sans le consentement préalable écrit du CHUM;
- 2.12 Permettre le stationnement de véhicules de livraison de façon qui interfère avec la circulation dans toute entrée, passerelle, aire de stationnement, galerie ou autre aire du Complexe hospitalier ou l'utilisation de celles-ci;
- 2.13 Recevoir, expédier, charger ni décharger des articles de quelque nature que ce soit, y compris des marchandises, des fournitures, des biens, de l'équipement et du matériel, autrement que par les entrées de service et les routes et passages de services désignés à l'occasion par le CHUM;
- 2.14 Utiliser les installations de plomberie et toutes autres installations à toute fin autre que celles auxquelles elles ont été construites;
- 2.15 Utiliser toute partie de l'Aire des commerces de détail aux fins de logement, de couchage ou à toutes autres fins illégales;
- 2.16 Permettre aucun appareil de transmission dans l'Aire des commerces de détail ni ériger aucun équipement aérien, aucune antenne ni aucun autre équipement de télécommunication sur le toit ou les murs extérieurs de l'Aire des commerces de détail ou dans les Aires communes ou n'importe où ailleurs dans le Complexe hospitalier ou sur celui-ci, ni utiliser des lumières mobiles ou clignotantes, des enseignes, des téléviseurs ou d'autres appareils mécaniques ou audiovisuels qui peuvent être vus depuis l'extérieur de l'Aire des commerces de détail, ou des haut-parleurs, des téléviseurs, des tourne-disques, des appareils de radio ou d'autres appareils mécaniques ou audiovisuels qui peuvent être entendus depuis l'extérieur de l'Aire des commerces de détail;
- 2.17 Installer tout accessoire, décoration, enseigne ou étalage aux parties extérieures de l'Aire des commerces de détail sans le consentement écrit préalable du CHUM. Si ProjetCo contrevient aux dispositions du présent paragraphe, le CHUM a le droit en tout temps et sans avis de retirer ces parties annexées, décorations, enseignes ou étalages. Le retrait sera effectué et il sera remédié à tous les dommages qui en découlent, dans chaque cas, aux dépens de ProjetCo, payables, à titre de loyer supplémentaire, immédiatement sur demande, le tout sans qu'il soit porté atteinte aux autres droits et recours du CHUM;
- 2.18 Tolérer que quiconque, y compris les clients et les employés de ProjetCo, fume dans l'Aire des commerces de détail ou dans les Aires communes;
- 2.19 Amener ni conserver aucun animal dans l'Aire des commerces de détail ou autour de l'Aire des commerces de détail;
- 2.20 Apporter ni entreposer dans l'Aire des commerces de détail des liquides inflammables ou dangereux, du matériel explosif, des nettoyeurs, des solvants ou d'autres produits ou matières chimiques qui peuvent être considérés comme des polluants, des contaminants ou des déchets toxiques en vertu de toute loi ou ordonnance ou de tout règlement administratif ou règlement, ni aucun article ou installation fixe qui, en raison de sa nature, de son poids, de sa taille ou de son utilisation, peut constituer une nuisance (y compris notamment, par des bruits, des vibrations ou des odeurs incommodes) ni endommager ni compromettre toute partie du Complexe hospitalier.

- 2.21 Étaler tous articles, biens ou choses de quelque nature que ce soit à l'extérieur de l'Aire des commerces de détail.
- 2.22 À moins d'avoir obtenu le consentement écrit du CHUM, lequel consentement ne saurait être déraisonnablement refusé ou retardé, afficher ou exposer sur toute partie de l'Aire des commerces de détail ou sur toute partie du Complexe hospitalier toute publicité ou enseigne, dans la mesure où la présente modalité n'empêche pas ce qui suit :
- a) l'affichage sur l'extérieur de tout commerce de détail qui fait partie de l'Aire des commerces de détail d'une enseigne portant le nom et indiquant l'activité ou la profession de l'occupant de ce magasin, étant entendu que la taille, le style, la position et les matériaux de cette enseigne sont assujettis à l'approbation écrite du CHUM, approbation qui ne saurait être déraisonnablement refusée ou retardée;
 - b) tout affichage à l'intérieur des fenêtres de tout commerce de détail qui fait partie de l'Aire des commerces de détail qui respecte l'emplacement de l'Aire des commerces de détail au sein d'un centre de santé, dans la mesure où ProjetCo doit retirer tout avis, placardage, affiche, publicité et autre article ou élément d'une vitrine ou de l'intérieur de l'Aire des commerces de détail qui, de l'avis raisonnable du CHUM, est inapproprié à des fins d'affichage.
- 2.23 Sous-réserve de l'article 1.14 du présent appendice B, construire tout écran solaire ou auvent extérieur, soit dans les corridors soit sur les devantures extérieures de l'Aire des commerces de détail.
- 2.24 Installer ou de permettre que soit installé dans les vitrines ou sur les devantures tout projecteur ou lumière à faisceau qui fait face aux voies piétonnières devant l'Aire des commerces de détail.

ProjetCo convient que les Règles et règlements stipulés ci-dessus, et tous autres Règles et règlements que le CHUM pourrait adopter, selon ce qu'il juge nécessaire pour assurer la réputation, la sécurité, le soin ou la propreté du Complexe hospitalier et de l'Aire des commerces de détail, ou pour l'exploitation, l'entretien ou la protection du Complexe hospitalier et de son équipement, ainsi que tout plan de gestion environnementale afférent, doivent être fidèlement observés et mis en application par ProjetCo, ses mandataires, ses représentants et ses agents. Le CHUM a le droit de modifier ces règles et de renoncer par écrit ou autrement à l'une ou à la totalité de ces règles à l'égard de l'un ou de plusieurs locataires, occupants ou utilisateurs du Complexe hospitalier, et le CHUM n'est pas responsable envers ProjetCo du non-respect ou de la violation des Règles et règlements par une autre personne. Les dispositions des Règles et Règlements ne sont pas réputées restreindre les obligations ni les dispositions du présent Bail que doit exécuter ou remplir ProjetCo.

ANNEXE C

USAGES INTERDITS

ProjetCo ne doit pas utiliser, accorder de bail ou de sous-bail ni permettre qu'un bail ou un sous-bail puisse être accordé à une personne lorsque ProjetCo, cette personne ou l'un des membres de son groupe est une Personne faisant l'objet de restrictions (au sens donné à cette expression dans l'Entente de partenariat), ou a une réputation ou exerce des activités qui sont incompatibles avec les règlements de zonage et d'autres lois, et avec le rôle du CHUM en tant que centre de santé ou avec le mandat des Autorités en santé (au sens donné à cette expression dans l'Entente de partenariat) (collectivement, les « Usages interdits »). Sans s'y limiter, les activités ci-après sont réputées être des Usages interdits :

- (i) toute activité liée à l'alcool et au tabac;
- (ii) les services funéraires privés.

ANNEXE D

FORMULAIRE DE SOUS-BAIL APPROUVÉ

Voir document ci-joint

117

CONVENTION DE SOUS-LOCATION intervenue à Montréal, Québec le _____ jour de _____ 2011 (la « Convention »)

ENTRE : •, • légalement constituée en vertu de •, ayant sa principale place d'affaires au •, représentée et agissant aux présentes par •, •, et par •, •, dûment autorisés aux fins des présentes, tel qu'ils(elles) le déclarent

(le « Sous-Locateur »)

ET : •, • légalement constituée en vertu de •, ayant son siège social au •, représentée et agissant aux présentes par •, •, et par •, •, dûment autorisés aux fins des présentes, tel qu'ils(elles) le déclarent

(le « Sous-Locataire »)

ET : CENTRE HOSPITALIER DE L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL, un centre universitaire de santé dûment constitué en vertu d'une loi privée de la province de Québec, représenté et agissant aux présentes par •, •, et par •, •, dûment autorisés aux fins des présentes, tel qu'ils(elles) le déclarent

(le « Bailleur »)

Attendu qu'en vertu d'une convention de bail intervenue le • (le « Bail ») entre le Bailleur et le Sous-Locateur, le Sous-Locateur loue des aires de commerces de détail, ayant une superficie locative (la « Superficie Locative ») d'environ • pieds carrés (les « Lieux Loués ») et faisant partie du Centre Hospitalier de l'Université de Montréal, (le « CHUM ») pour un terme débutant le • et prenant fin le •;

Attendu que le Sous-Locataire désire sous-louer une partie des Lieux Loués suivant les termes et conditions stipulés au Bail;

Attendu que le Sous-Locateur est partie à une entente de partenariat pour le développement des Lieux Loués (l'« Entente de partenariat »);

CONSÉQUEMMENT des loyers, modalités et conditions de la présente Convention, les parties conviennent de ce qui suit :

1. PRÉAMBULE ET INTERPRÉTATION

- 1.1 Le préambule fait partie intégrante de la Convention.
- 1.2 Si une expression de la Convention est utilisée avec une majuscule, alors ladite expression aura la signification qui lui est donnée au Bail, joint aux présentes à titre d'Annexe B.
- 1.3 Sous réserve des dispositions de la Convention, en cas de contradiction entre le Bail et la Convention, cette dernière aura préséance.
- 1.4 Sous réserve des dispositions de la Convention, les dispositions du Bail s'appliquent *mutatis mutandis* à la sous-location des Lieux Sous-Loués. Le Sous-Locataire s'engage donc à respecter les dispositions du Bail, tel qu'amendé par la Convention, tout comme si le Sous-Locataire était partie prenante au Bail.
- 1.5 Tout document annexé à la Convention et paraphé par les parties pour fins d'identification fait partie intégrante de celle-ci.

INITIALES		
SOUS-LOCATAIRE	SOUS-LOCATEUR	BAILLEUR

HY

2. LIEUX SOUS-LOUÉS

Par les présentes, le Sous-Locataire sous-loue du Sous-Locateur la partie des Lieux Loués désignée en rouge sur l'Annexe A, ayant une Superficie Locative d'environ • pieds carrés (les « Lieux Sous-Loués ») et situés aux niveaux • faisant partie du CHUM portant l'adresse civique •, Montréal, Québec.

3. DURÉE ET RÉSILIATION

3.1 La durée de la présente Convention sera de • (la « Durée »), débutant le • (le « Début de la Durée ») et se terminera le •. Le Sous-Locataire renonce à toute disposition d'occupation après terme ou de tout renouvellement automatique prévue au Code Civil du Québec.

3.2 Le Sous-Locateur peut résilier la présente Convention en tout temps, sans pénalité et sans motifs valables moyennant l'envoi au Sous-Locataire d'un avis d'au moins un (1) an. Dans l'éventualité de la résiliation de l'Entente de partenariat pour quelque raison que ce soit, la présente Convention est résiliée en même temps que l'Entente de partenariat.

3.3 Nonobstant la résiliation de la présente Convention, les parties s'engagent à procéder à tous les ajustements requis en vertu de la présente Convention incluant notamment les ajustements relatifs au Loyer Additionnel.

4. USAGE DES LIEUX SOUS-LOUÉS

4.1 Le Sous-Locataire s'engage à utiliser les Lieux Sous-Loués uniquement comme •, aucun autre usage n'étant permis. Le Sous-Locataire reconnaît qu'aucune déclaration ou garantie n'a été donnée que cet usage est un usage autorisé en vertu des règlements municipaux applicables en matière de zonage ou de toute autre loi ou tout autre règlement applicable.

4.2 Le Sous-locataire devra obtenir et, le cas échéant, renouveler en temps opportun tous les permis, licences et autorisations qui peuvent être nécessaires pour l'opération ou autrement des Lieux Sous-Loués.

4.3 Le Sous-Locataire doit, à ses frais et sans délai, apporter tous les changements aux Lieux Sous-Loués et y faire les transformations que peut exiger toute autorité ayant compétence sur les Lieux Sous-Loués (qu'elle soit fédérale, provinciale ou municipale) ou sur toute activité qui se déroule dans les Lieux Sous-Loués dans la mesure où ce changement ou transformation est requis en raison de l'usage par le Sous-Locataire des Lieux Sous-Loués.

5. LOYER MINIMUM

Pendant la Durée, le Sous-Locataire convient de payer au Sous-Locateur, sans aucune déduction, réduction, compensation ou diminution de quelque nature que ce soit, un loyer minimum pour les Lieux Sous-Loués (le «Loyer Minimum»), payable d'avance, le premier jour de chaque mois, par versements mensuels, égaux et consécutifs, le tout conformément aux modalités du Bail et selon les montants annuels suivants :

Années 1 à 5 : •\$ du pied carré de Superficie Locative des Lieux Sous-Loués;

Années 6 à 10 : •\$ du pied carré de Superficie Locative des Lieux Sous-Loués;

6. LOYER ADDITIONNEL

6.1 En plus du Loyer Minimum, le Sous-Locataire paiera au Sous-Locateur, à titre de Loyer Additionnel, sa Quote-Part de toutes les Taxes et des Frais d'Exploitation relatifs aux Lieux Sous-Loués.

6.2 Jusqu'au rajustement par le Sous-Locateur, le Sous-Locataire s'engage à payer au Sous-Locateur sa Quote-Part des Frais d'Exploitation, qui est estimée à •\$ le pied carré de Superficie Locative des Lieux Sous-Loués pour l'année 20•, incluant 15% de frais d'administration.

INITIALES		
SOUS-LOCATAIRE	SOUS-LOCATEUR	BAILLEUR

6.3 Jusqu'au rajustement par le Sous-Locateur, le Sous-Locataire s'engage à payer au Sous-Locateur sa Quote-Part des Taxes qui est estimée à «\$ le pied carré de Superficie Locative des Lieux Sous-Loués pour l'année 20».

7. QUOTE-PART, FRAIS D'EXPLOITATION ET TAXES

7.1 La quote-part (la « Quote-Part ») du Sous-Locataire correspond au pourcentage établi par le Sous-Locateur en faisant le rapport entre la Superficie Locative des Lieux Sous-Loués et la Superficie Locative des Lieux Loués. Le Sous-Locateur sera autorisé à faire toutes les allocations qu'il jugera appropriées dans le calcul de la Quote-Part et/ou de la Superficie Locative des Lieux Loués et ce, sans l'autorisation du Sous-Locataire.

7.2 Aux fins des présentes, on entend par l'expression « Frais d'Exploitation » le total de tous les coûts et les dépenses raisonnablement encourus par le Sous-Locateur pour le bénéfice des sous-locataires, sans duplication, agissant comme un administrateur prudent relativement à l'entretien, à la réparation et l'exploitation des Lieux Loués, ainsi que relativement aux assurances, aux Aires communes et aux services publics, ces coûts et ces dépenses devant être calculés selon les principes comptables généralement reconnus et appliqués de façon uniforme.

7.3 Aux fins des présentes, on entend par « Taxes » tous droits, taxes, frais, retenues, impositions, déductions ou charges, de quelque nature que ce soit, incluant sans limitation les impôts fonciers, imposés, cotisés, perçus ou prélevés par une autorité gouvernementale, à l'égard des Lieux Sous-Loués, ses améliorations, son équipement et ses installations, ainsi que tout intérêt ou pénalité à ce titre.

8. CONDITION DES LIEUX SOUS-LOUÉS

Le Sous-Locataire sous-loue les Lieux Sous-Loués dans leur condition actuelle avec tous les aménagements déjà en place et les accepte « tels quels ».

[Note: Sans limiter la portée générale du droit du Bailleur, aux termes du Bail d'approuver la présente Convention, les modalités de cette clause pourront être modifiées selon la condition des Lieux Sous-Loués au moment de la signature de la présente Convention.]

9. ASSURANCE

Le Sous-Locataire s'engage, à ses frais, à souscrire aux assurances requises par le Sous-Locateur, pour les Lieux Sous-Loués.

[Note: Sans limiter la portée générale du droit du Bailleur, aux termes du Bail d'approuver la présente Convention, les modalités de cette clause pourront être précisées selon l'usage des Lieux Sous-Loués.]

10. OBLIGATIONS ET REPRÉSENTATIONS DU SOUS-LOCATEUR

Le Sous-Locateur convient avec le Sous-Locataire de ce qui suit et s'engage à :

- 10.1 Remplir ses obligations en vertu du Bail;
- 10.2 Remettre au Sous-Locataire tout avis de défaut reçu du Bailleur qui pourrait affecter les droits du Sous-Locataire en vertu de la Convention, de même que copie de toute facture, états financiers ou autres documents reçus par le Sous-Locateur en rapport avec les obligations du Sous-Locataire aux termes de la Convention;
- 10.3 Remettre possession des Lieux Sous-Loués au Début de la Durée;
- 10.4 Donner la jouissance paisible des Lieux Sous-Loués au Sous-Locataire, suivant les conditions de la Convention et du Bail;
- 10.5 Respecter toutes et chacune de ses obligations au Bail et corriger tout défaut y afférent, dès réception d'une demande à cet effet du Bailleur, au cours de la Durée de la Convention;

INITIALES		
SOUS-LOCATAIRE	SOUS-LOCATEUR	BAILLEUR

HB

- 10.6 Aviser le Bailleur lorsque ce dernier fait défaut de respecter ses obligations au Bail et exiger du Bailleur qu'il remédie à tel défaut, dans la mesure où les droits du Sous-Locataire à la Convention en sont affectés.
- 10.7 Envoyer immédiatement tout avis reçu du Bailleur en rapport avec les Lieux Sous-Loués au Sous-Locataire. De même, le Sous-Locataire remettra au Sous-Locateur tout avis reçu du Bailleur en rapport avec les Lieux Sous-Loués.

11. OBLIGATIONS DU SOUS-LOCATAIRE

Le Sous-Locataire convient avec le Locataire de ce qui suit et s'engage à :

- 11.1 Remplir et exécuter, pour et à l'acquit du Sous-Locateur, toutes les charges et obligations auxquelles ce dernier est tenu en vertu du Bail relativement aux Lieux Sous-Loués;
- 11.2 Indemniser le Sous-Locateur et le Bailleur contre toutes dépenses, actions, dommages ou autres, reliés à la sous-location des Lieux Sous-Loués;
- 11.3 Respecter tous les termes et conditions contenus au Bail, à l'exception des termes et conditions modifiés par la Convention. De plus, le Sous-Locataire reconnaît qu'aucune disposition contenue aux présentes n'aura pour effet d'accorder un droit contrevenant à une disposition du Bail et le Sous-Locataire s'engage à n'effectuer aucun acte dans les Lieux Sous-Loués qui aura pour effet de contrevenir aux termes et conditions stipulés au Bail ou omettre de respecter un engagement qui pourrait constituer un défaut aux termes du Bail;
- 11.4 Jouir des Lieux Sous-Loués paisiblement et exécuter et observer, à l'égard des Lieux Sous-Loués, toutes les obligations du Sous-Locateur aux termes du Bail relativement aux Lieux Loués;
- 11.5 Exploiter les Lieux Sous-Loués de façon continue et seulement pour des fins de • et pour aucune autre fin;
- 11.6 Payer la taxe sur les produits et services (TPS), taxe de vente du Québec (TVQ) et/ou toute autre taxe semblable pouvant être mise en place avant, pendant la Durée ou, le cas échéant, pendant tout renouvellement de celle-ci, imposée en vertu de toute législation ou réglementation fédérale, provinciale, municipale, scolaire ou autre que le Bailleur doit percevoir ou pourrait être appelé à percevoir relativement au loyer ou à toutes autres sommes payables au Bailleur ou pour le bénéfice du Bailleur en vertu du Bail et de la présente Convention ou à tous biens, services et/ou fournitures que le Bailleur peut fournir au Sous-Locataire en vertu du Bail, de la présente Convention ou autrement. Sans limiter la portée de ce qui précède, le Sous-Locataire s'engage à payer toute telle taxe sur les produits et services (TPS), taxe de vente du Québec (TVQ) et/ou toute autre taxe semblable au(x) taux prescrit(s).

12. OBLIGATIONS DU SOUS-LOCATAIRE ENVERS LE BAILLEUR

- 12.1 Le Sous-Locataire s'engage envers le Bailleur que lors de l'expiration de l'Entente de partenariat ou en cas de résiliation de cette dernière, selon le cas, à observer et à exécuter les obligations qui lui incombent aux termes de cette Convention et à être entièrement responsable envers le Bailleur à cet égard.
- 12.2 Le Sous-Locataire ne pourra céder ou grever d'une charge toute partie des Lieux Sous-Loués et ne pourra se dessaisir d'une partie ou de la totalité des Lieux Sous-Loués ou d'en partager l'occupation.

13. SOUS-LOCATION /CESSION

- 13.1 Le Sous-Locataire ne peut pas sous-louer les Lieux Sous-Loués ou céder la Convention, en tout ou en partie, ni permettre l'utilisation des Lieux Sous-Loués par un tiers sans le consentement écrit du Sous-Locateur et du Bailleur.

14. MODIFICATIONS AUX LIEUX SOUS-LOUÉS

- 14.1 Le Bailleur et le Sous-Locateur accorderont au Sous-Locataire le droit d'apporter à ses frais les améliorations locatives aux Lieux Sous-Loués, nécessaires à l'exercice de ses affaires, pourvu que le

INITIALES		
SOUS-LOCATAIRE	SOUS-LOCATEUR	BAILLEUR

Sous-Locataire reçoive du Bailleur et du Sous-Locateur l'approbation écrite et que ces améliorations locatives soient faites conformément aux modalités et conditions du Bail. Le Sous-Locateur s'engage à entreprendre toutes les démarches qu'il estime nécessaires et utiles auprès du Bailleur afin d'obtenir son consentement.

- 14.2 Le Sous-Locataire aura l'obligation d'enlever les aménagements et les améliorations locatives apportés aux Lieux Sous-Loués au Début de la Durée mais il ne sera pas tenu responsable des changements résultant de la vétusté ou de l'usure normale. En ce qui a trait aux aménagements et aux améliorations locatives qui peuvent être apportées aux Lieux Sous-Loués au cours de la Durée, le Sous-Locataire aura l'obligation de les enlever et l'enlèvement sera effectué aux frais du Sous-Locataire, à moins que le Sous-Locateur autorise par écrit le Sous-Locataire à laisser les améliorations locatives dans les Lieux Sous-Loués. Le Sous-Locataire aura le droit, à la fin de la Durée, d'enlever des Lieux Sous-Loués les biens meubles et les équipements qui lui appartiennent.

15. DESTRUCTION DES LIEUX SOUS-LOUÉS

[Note: Sans limiter la portée générale du droit du Bailleur aux termes du Bail d'approuver la présente Convention, les modalités de cette clause seront déterminées sur la base de la superficie des Lieux Sous-Loués, de la durée de la Convention et du montant du Loyer Minimum ainsi que sur les modalités de l'Entente de partenariat.]

16. SIGNALISATION

Le Sous-Locataire pourra, à ses frais, afficher son identification corporative à l'entrée des Lieux Sous-Loués pourvu qu'il ait obtenu au préalable le consentement écrit du Sous-Locateur.

17. TAXES PERSONNELLES

Le Sous-Locataire sera aussi tenu de payer directement aux autorités publiques, la taxe d'eau et de services ainsi que les autres taxes de même nature prévues au Bail, attribuables aux Lieux Sous-Loués, dans la mesure où celles-ci sont imposées directement au Sous-Locataire par les autorités compétentes ayant juridiction en la matière et qu'elles ne font pas parties de la Quote-Part du Sous-Locataire des Taxes.

18. DÉFAUT ET RECOURS

- 18.1 Constitue un défaut l'omission par le Sous-Locataire ou le Sous-Locateur de s'acquitter de l'une quelconque des obligations qui lui incombent aux termes de la présente Convention et l'omission de remédier au défaut, dans les 30 jours après un avis écrit à cet effet à la partie qui est en défaut, étant entendu qu'une partie n'est pas en défaut aux termes de la présente Convention si elle a commencé à remédier de façon diligente à ce défaut à l'intérieur de ce délai de 30 jours.
- 18.2 En cas de défaut du Sous-Locataire ou du Sous-Locateur aux termes des présentes, la partie qui n'est pas en défaut peut exercer l'un ou plusieurs des recours suivants, et l'autre partie accepte par les présentes que tous les recours aux termes des présentes et en vertu de la loi soient cumulatifs et puissent être exercés ensemble ou séparément :
 - (a) dans le cas où le Sous-Locataire est en défaut, le Sous-Locateur peut accéder au Lieux Sous-Loués, au besoin, et entreprendre de remédier au défaut, y compris notamment payer tout montant dû ou censément dû par le Sous-Locataire à des tiers et dont le défaut de paiement pourrait avoir une incidence défavorable sur le Complexe hospitalier, ou encore exécuter toute réparation aux Lieux Sous-Loués, et le Sous-Locataire doit payer les frais du Sous-Locateur à cet égard sur demande de ce dernier;
 - (b) en plus de tout autre recours dont peut se prévaloir une partie aux termes des présentes ou en vertu de la loi, une partie peut recouvrer auprès de l'autre partie qui est en défaut tous les autres dommages-intérêts et frais qu'elle peut engager ou subir en raison du défaut d'une partie, notamment les frais engagés par cette partie pour résilier la Convention;
 - (c) exiger l'exécution en nature;

INITIALES		
SOUS-LOCATAIRE	SOUS-LOCATEUR	BAILLEUR

(d) tout autre recours dont elle peut se prévaloir.

18.3 En plus de tous ces recours, le Sous-Locateur pourra résilier la présente Convention moyennant avis écrit au Sous-Locataire à cet effet, auquel cas la présente Convention est résiliée automatiquement, sans autre avis ni procédure. Le Sous-Locateur aura droit de réclamer du Sous-Locataire tous les frais engagés lors de la résiliation de cette Convention.

19. DROIT APPLICABLE ET ARBITRAGE

19.1 La présente Convention est régie par les lois en vigueur dans la province de Québec et par les lois du Canada qui s'y appliquent et est interprété en conséquence, et est traité à tous égards comme un contrat conclu dans la province de Québec.

19.2 Tous les recours en vertu de la présente Convention doivent être réglés conformément à :

(Note: Sans limiter la portée générale du droit du Sous-Locateur aux termes du Bail d'approuver la présente Convention, les modalités de cette clause seront complétées par une référence aux recours aux tribunaux de droit commun ou à un arbitrage. Le choix de ces modalités sera déterminé sur la base de la superficie des Lieux Sous-Loués, de la durée de la Convention et du montant du loyer Minimum.)

20. AVIS

Tout avis requis en vertu des présentes est suffisant s'il est écrit et expédié par un mode de communication qui permet à la partie expéditrice de prouver que l'avis fut effectivement livré à la partie destinataire à l'une des adresses ci-après mentionnées ou à toute autre adresse que les parties peuvent faire connaître en conformité avec la présente section.

Au Sous-Locateur :
•
•
•
•

Au Sous-Locataire :
•
•
•
•

Tout avis de défaut transmis en vertu des présentes doit également être envoyé en copie conforme au Bailleur à l'adresse ci-après mentionnée.

Au Bailleur :
•
•
•
•

21. TÉLÉCOPIEUR

Les parties reconnaissent que cette Convention peut être transmise par télécopieur. La reproduction des signatures par télécopieur sera considérée comme des signatures originales, et une copie originale de la Convention signée sera fournie par chacune des parties dans un délai raisonnable suivant la signature de cette Convention.

22. LANGUE

La langue de la présente Convention est le français. L'ensemble de la correspondance doit être en français, tout comme les instructions et les avis au public et au personnel ainsi que tous les autres avis de signature et de renseignements. Seule la version française de la présente Convention est officielle et produit des effets juridiques. Toute traduction de la présente Convention en anglais ne produit aucun effet juridique et ce, même à l'égard de l'interprétation ou de l'application du présent Bail rédigé en français.

INITIALES		
SOUS-LOCATAIRE	SOUS-LOCATEUR	BAILLEUR

HB

23. EXCEPTIONS AU BAIL

Toutes les dispositions du Bail (telles qu'amendées par cette Convention) et les extraits de l'Entente de partenariat joints aux présentes à titre d'Annexe C demeurent en vigueur au cours de la Durée, étant entendu que toute référence à l'Entente de partenariat pour laquelle un extrait n'est pas prévu à l'Annexe C ne s'applique pas à la présente Convention.

En foi de quoi, le Sous-Locataire a signé les présentes à Montréal, Québec, ce _____^e jour de _____ 2011.

•
(Sous-Locataire)

Par :

Par :

INITIALES		
SOUS-LOCATAIRE	SOUS-LOCATEUR	BAILLEUR

HB

En foi de quoi le Sous-Locateur a signé les présentes à Montréal, Québec, ce _____^e jour de _____ 2011.

•
(Sous-Locateur)

Par : _____

Par : _____

INITIALES		
SOUS-LOCATAIRE	SOUS-LOCATEUR	BAILLEUR

#3

CONSETEMENT DU BAILLEUR

Nous déclarons par les présentes avoir pris connaissance de cette Convention et consentons à ce que les Lieux Sous-Loués soient sous-loués au Sous-Locataire selon les modalités et conditions prévues à la Convention.

Montréal, Québec, ce _____ ° jour de _____ 2011.

•
(Bailleur)

Par :

Par :

INITIALES		
SOUS-LOCATAIRE	SOUS-LOCATEUR	BAILLEUR

HB

ANNEXE A
LIEUX SOUS-LOUÉS

[INSÉRER PLAN]

8280102.4INITIALES		
SOUS- LOCATAIRE	LOCATAIRE	BAILLEUR

1-13

ANNEXE B

COPIE DU BAIL ENTRE LE BAILLEUR ET LE SOUS-LOCATEUR

8289102.4INITIALES		
SOUS-LOCATAIRE	LOCATAIRE	BAILLEUR

MB

ANNEXE C

EXTRAITS DE L'ENTENTE DE PARTENARIAT

[NOTE: À COMPLÉTER AU MOMENT DE LA SIGNATURE DE LA PRÉSENTE CONVENTION.]

8289102.4INITIALES		
SOUS- LOCATAIRE	LOCATAIRE	BAILLEUR