

BAIL

ENTRE

SANTÉ QUÉBEC, personne morale de droit public constituée en vertu de la Loi sur la gouvernance du système de santé et de services sociaux, (RLRQ, chapitre G-1.021), agissant par l’entremise de l’établissement CISSS de la Montérégie-Centre, situé au 3141, boulevard Taschereau, bureau 220, Greenfield Park (Québec) J4V 2H2, représenté aux fins des présentes par M. Jean-Pierre Kik, vice-président approvisionnement, logistique et infrastructure, dûment autorisé en application du règlement intérieur de Santé Québec.

ci-après appelé le « LOCATAIRE »

ET

7834233 CANADA INC., société légalement constituée, ayant son siège au 3310 100e avenue, bureau 360, Laval (Québec) H7T 0J7, représentée aux présentes par monsieur Jocelyn Huot, secrétaire, dûment autorisé en vertu d’une résolution de son conseil d’administration adopté le 30 janvier 2024 dont copie est joint aux présentes à l’Annexe « F ».

ci-après appelé le « LOCATEUR »

1. DÉFINITIONS

1.1. Année de Bail

« **Année de Bail** » pour la première année de la Durée signifie la période de trois cent soixante-cinq jours suivant la Date de Début, incluant la première et la dernière journée. Pour les années subséquentes, « Année de Bail » signifie la période de douze (12) mois consécutifs commençant le premier jour suivant l’Année de Bail qui précède immédiatement cette période.

1.2. Améliorations Locatives

« **Améliorations Locatives** » signifie tous les Travaux du Locataire décrit à l’Annexe « C » des présentes, ainsi que tous les aménagements, travaux ou améliorations dans, sur, ou à l’Immeuble réalisés par le Locataire avant ou pendant la Durée du Bail.

1.3. Date de Début

« **Date de Début** » signifie le trentième (30^e) jour suivant la Date de Possession tel que ce terme est défini au paragraphe 5.1 des présentes.

1.4. Frais d'Exploitation

« **Frais d’Exploitation** » signifie toutes les dépenses, directes et sans duplication, habituellement encourus par le propriétaire d’un semblable immeuble pour l’entretien, la réparation, le remplacement, l’opération et l’administration de l’Immeuble et toutes ses composantes incluant, sans limitation :

- 1.4.1. les Taxes Foncières;
- 1.4.2. le coût des biens et services fournis, employés ou utilisés pour l’exploitation, l’entretien, la réparation, l’administration et la gestion de l’Immeuble;
- 1.4.3. les frais de vérification, comptabilité et gestion encourus par le Locateur relativement à l’exploitation de l’Immeuble;
- 1.4.4. l’entretien et l’exploitation généraux, y compris le nettoyage, l’enlèvement de la neige, le jardinage, l’aménagement paysager, la cueillette et l’élimination des ordures, l’éclairage, l’électricité;
- 1.4.5. le coût de toutes les réparations et remplacement à l’Immeuble relevant de la responsabilité du Locateur ainsi que l’entretien et la réparation de tout équipement, appareil, machinerie ou autre bien de l’Immeuble;

- 1.4.6. la location de toutes machines, le coût des fournitures utilisées par le Locateur pour l'entretien, le nettoyage, la réparation et le remplacement de l'Immeuble;
- 1.4.7. tous les services publics, y compris l'électricité, l'eau et le gaz, consommés dans l'Immeuble ou attribuables;
- 1.4.8. le coût des polices d'assurance souscrites par le Locateur relativement à l'Immeuble, incluant, sans limitation, les sommes payées à titre de franchise se rapportant à de telles assurances;
- 1.4.9. les dépenses majeures reliées à la Structure de l'Immeuble. Aux fins des présentes, « Structure » signifie tout élément structurel de l'Immeuble, y compris, sans limiter la portée générale de ce qui précède, le métal et béton structurel, les parties portantes de la structure (tels que les fondations, les colonnes et les poutres, les dalles de plancher, les fenêtres extérieures, les supports, les murs porteurs, les murs extérieurs et les assemblages, le toit ainsi que les sous-planchers et l'infrastructure du stationnement, l'asphaltage et le pavage du stationnement).

1.5. Immeuble

« **Immeuble** » signifie l'immeuble sis en façade de la rue Saint-Charles, arrondissement de Greenfield Park, ville de Longueuil, province de Québec, dont la description cadastrale est jointe aux présentes en tant qu'Annexe « A ». L'Immeuble inclut également toute construction ou amélioration dessus érigée et qui est considéré immeuble en vertu des articles 900 et suivants du *Code civil du Québec*.

1.6. Jour Ouvrable

« **Jour Ouvrable** » signifie un jour autre que les samedis, les dimanches et les jours fériés tels que définis dans la *Loi d'interprétation du Québec*.

1.7. Lieux loués

« **Lieux Loués** » signifie la totalité de l'Immeuble.

1.8. Taxes Foncières

« **Taxes Foncières** » signifie, sans limitation, toutes les taxes, cotisations et impôts fonciers, qu'il s'agisse de taxes ou cotisations, provinciales, municipales, supra-municipales ou scolaires (incluant la surtaxe sur les immeubles non-résidentiels et taxe non-résidentielle ainsi que les taxes sur les stationnements résidentiels et non-résidentiels, toute taxe sur les ascenseurs et les escaliers mobiles et toute autre taxe similaire) ou de taxes d'améliorations locales, générales ou spéciales, qui sont imposés, à l'occasion, par toute autorité fiscale à l'égard de l'Immeuble ou à l'encontre du Locateur, de même que tous les autres frais et honoraires que le Locateur peut raisonnablement engager pour contester les Taxes Foncières, qu'il s'agisse de frais juridiques, d'évaluation ou d'autres frais, pour négocier le montant de ces Taxes Foncières ou de toute évaluation avec toute autorité fiscale. Si le système d'imposition foncière est modifié, par rapport à celui qui est en vigueur à la Date de Début et qu'une nouvelle Taxe est imposée à l'encontre de l'Immeuble, des revenus qui en découlent ou du Locateur, en remplacement ou en sus des Taxes Foncières antérieures, par une autorité fiscale (que cette dernière ait déjà exigé ou non des Taxes Foncières), cette nouvelle taxe sera comprise dans les Taxes Foncières.

1.9. Travaux du Locataire

« **Travaux du Locataire** » sont tous les aménagements des Lieux Loués réalisé avant ou après le début du bail par ou pour le Locataire et qui ne font pas partie des Travaux du Locateur, incluant notamment ceux décrits à l'Annexe « C ».

1.10. Travaux du Locateur

« **Travaux du Locateur** » sont la totalité des constructions et aménagements réalisés sur l'Immeuble par le Locateur tel que plus amplement décrits à l'Annexe « C ».

2. **DESCRIPTION ET OCCUPATION DES LIEUX LOUÉS**

2.1 **Description**

Le Locateur loue au Locataire les Lieux Loués, lesquels représentent la totalité de l’Immeuble.

Les Lieux Loués sont représentés dans les plans joints au présent bail à l’Annexe « B ».

La désignation cadastrale de l’Immeuble se trouve à l’Annexe « A ».

[REDACTED]

2.2 **Occupation**

2.2.1 Heures normales d’occupation

Les heures normales d’occupation des Lieux Loués sont laissées à l’entière discrétion du Locataire.

2.2.2 Occupation en dehors des heures normales

[Omis volontairement]

3. **DURÉE ET RENOUVELLEMENT**

3.1. **Durée**

Le présent bail est consenti pour une période de sept (7) ans (la « **Durée** ») débutant à la Date de Début.

3.2. **Renouvellement**

[Omis volontairement]

4. **OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

4.1. **Loyer annuel**

Ce bail est fait en considération d’un loyer annuel brut de sept millions trois cent quatre-vingt-quatre mille cinq cent vingt-six dollars et quatre cents (**7 384 526,04\$**) **par année**, (le « **Loyer** ») payable au début de chaque mois, à raison d’un loyer mensuel de six cent quinze mille trois cent soixante-dix-sept dollars et dix-sept cents (**615 377,17 \$**).

[REDACTED]

Tout loyer devant être majoré, le cas échéant, des taxes (taxes sur les produits et services et taxe de vente du Québec) applicables selon la législation en vigueur.

[REDACTED]

Sauf disposition expresse du présent bail, le Locataire n’est pas responsable des coûts, frais ou dépenses attribuables à la propriété de l’Immeuble et le Locateur devra payer, à la complète exonération du Locataire et assujetti seulement aux ajustements de Loyer ci-après prévus, les frais, charges, taxes, impôts, coûts et dépenses attribuables à sa qualité de propriétaire de l’Immeuble.

Le Locataire demeure seul responsable des frais découlant de son utilisation, occupation et aux usages des Lieux Loués et leur contenu et le Locataire devra payer, à la complète exonération du Locateur, les frais, charges, taxes, impôts, coûts et dépenses attribuables à son utilisation et occupation des Lieux Loués.

4.2. **Inclusions et ajustement pour Taxes Foncières**

4.2.1. Inclusion

[REDACTED]

4.2.2. Ajustement

Le Locataire paie le coût réel des Taxes Foncières prévalant à chacune des dates anniversaires du Bail. Toutefois, le montant des Taxes Foncières inclut aux Frais d’Exploitation sera estimé par le Locateur pour chaque Année de Bail.

À compter de la deuxième Année de Bail et pour chaque Année de Bail subséquente, le Locateur devra présenter au Locataire un compte pour l’ajustement des Taxes Foncières accompagné des copies des comptes émis. Le cas échéant, cet ajustement sera intégré au Loyer mensuel.

À défaut, le Locataire retiendra cette partie du Loyer jusqu'à production, par le Locateur, du compte d'ajustement des Taxes Foncières et des copies des comptes émis par les autorités taxatrices.

Si le montant des Taxes Foncières payées au Locateur par le Locataire est inférieur au coût réel des Taxes Foncières exigibles, le Locataire remboursera la différence au Locateur.

Si le montant des Taxes Foncières payées au Locateur par le Locataire est supérieur au coût réel des Taxes Foncières exigibles pour l'année écoulée, le Locataire compensera le surplus payé à même le Loyer mensuel.

4.2.3. Contestation

Sur réception par le Locateur de tout compte, toute facture ou tout avis d'évaluation d'une corporation municipale ou d'une commission scolaire relativement à tous taux et à toutes taxes, impositions, redevances ou contributions, de quelque nature que ce soit, qui peuvent être imposés sur l'immeuble, le Locateur doit immédiatement faire parvenir une copie de tel compte, de telle facture ou de tel avis d'évaluation au Locataire.

Le Locataire peut contester tout tel compte, telle facture ou tel avis d'évaluation devant l'organisme compétent en vue d'obtenir une réduction des taxes foncières affectant l'immeuble et, s'il le juge nécessaire, exiger plutôt que le Locateur conteste de même tel compte, telle facture ou tel avis d'évaluation. Dans ces cas, le Locateur et le Locataire s'engagent à coopérer à telle contestation et tous les frais et déboursés raisonnables encourus par le Locateur seront à la charge du Locataire et payables dans les trente (30) jours de la réception d'un état de compte et de la preuve de paiement de tels frais. Si le résultat final d'une telle contestation a pour effet de faire réduire le montant des taux, taxes, impositions, redevances ou contributions apparaissant à tout compte, toute facture ou tout avis d'évaluation contesté, le Locateur remettra au Locataire, dans les trente (30) jours de la réception du remboursement des sommes relatives à une telle contestation, le remboursement des sommes payées en trop en vertu du présent bail ainsi que les intérêts perçus relativement à ces sommes payées en trop. Dans les autres cas où le Locateur obtiendra une réduction des taxes foncières devant un organisme compétent par suite d'une décision de sa part de contester tout compte, toute facture ou tout avis d'évaluation d'une corporation municipale ou d'une commission scolaire, relativement à tous taux et à toutes taxes, impositions, redevances ou contributions, de quelque nature que ce soit, qui peuvent être imposés sur l'immeuble, le Locateur remettra au Locataire, dans les trente (30) jours de la réception du remboursement des sommes relatives à une telle contestation, le remboursement des sommes payées en trop en vertu du présent bail ainsi que les intérêts perçus relativement à ces sommes payées en trop. Dans ce cas, le Locataire sera tenu de rembourser au Locateur une partie des frais et déboursés raisonnables encourus par le Locateur pour une telle contestation, calculée selon le prorata mentionné au paragraphe 4.3.1, seulement si le Locataire a donné préalablement son accord par écrit au Locateur concernant sa participation aux frais et déboursés mentionnés ci-dessus.

4.3. **Ajustement annuel du Loyer**

[REDACTED]

4.4. Intérêt sur loyer échu

4.5. Assurances

Pendant le terme du bail et tout renouvellement de celui-ci, le Locataire devra s'assurer contre les risques découlant de sa responsabilité civile. Il demeure libre toutefois d'assurer ses biens de la façon qu'il jugera utile.

5. OBLIGATIONS DU LOCATEUR

5.1. Livraison et acceptation des Lieux Loués

Le Locateur sera responsable d'exécuter à ses frais tous les Travaux du Locateur. Le Locateur livrera les Lieux Loués au Locataire lorsque les Travaux du Locateur stipulés à l'Annexe « C » seront substantiellement terminés sur l'Immeuble et que les Lieux Loués peuvent servir à l'usage auquel ils sont destinés, soit le ou autour du __1^{er} octobre 2025__ (ci-devant et ci-après, la « **Date de Possession** »).

Le Locataire informera le Locateur, par écrit, des vices ou défauts apparents que comportent les Travaux du Locateur dans les soixante (60) jours suivant la Date de Possession, à défaut de quoi le Locataire sera réputé avoir accepté les Travaux du Locateur et les Lieux Loués à tous égards, sous réserve des vices ou défauts cachés.

5.2. Période d'Aménagement des Lieux Loués & période de rodage

Sur réception d'un avis écrit du Locateur à l'effet que les Travaux du Locateur sont substantiellement terminés et que le Locataire peut prendre livraison des Lieux Loués, le Locataire prendra délivrance des Lieux Loués à la date indiquée dans l'avis écrit du Locateur afin d'exécuter les Travaux du Locataire stipulés à l'Annexe « C » et tous autres travaux d'aménagement ou installation d'équipements nécessaires pour permettre au Locataire la pleine utilisation des Lieux Loués au plus tard à la date d'expiration de la Période d'Aménagement, soit dans les trente (30) jours suivant la fin de Travaux du Locateur.

Il est entendu que le Locataire ne pourra pas débiter les Travaux du Locataire avant d'avoir préalablement obtenu du Locateur les approbations des plans et devis décrits à l'Annexe « C » et le Locateur n'aura aucune obligation de livrer les Lieux Loués au Locataire avant que lesdits plans et devis ne soient soumis par le Locataire et approuvés par le Locateur.

Pendant la Période d'Aménagement, le Locataire sera lié par toutes les dispositions du présent bail, sauf qu'aucun Loyer ne sera payable par le Locataire durant cette période, à l'exception des Taxes Foncières ainsi que l'électricité et autres services publics consommés par le Locataire dans les Lieux Loués, lesquels seront payables par le Locataire pendant ladite Période d'Aménagement.

Le Locataire sera responsable pour tout dommage au Lieux Loués qu'il ou ses représentants, mandataires, entrepreneur, sous-traitants, préposés, employés, visiteurs ou invités causent qui résultent des Travaux du Locataire ou de tout autres travaux exécutés dans les Lieux Loués par le Locataire pendant la Durée.

5.3. Dispositions générales

Le Locateur s'engage à fournir et à maintenir à ses frais les Lieux Loués et l'immeuble conformes aux exigences des lois, codes, règlements, ordonnances et décrets en vigueur et conformes aussi aux plans joints à titre d'Annexe « B » et aux exigences techniques figurant à l'Annexe « C » du présent bail.

Le Locateur s'engage également à prendre tous les moyens requis afin d'assurer en tout temps la jouissance paisible des Lieux Loués.

Outre les exigences précitées, le Locateur s'engage particulièrement aux conditions suivantes :

5.4. Réparations

Exécuter les réparations dues à l'usage normal des Lieux Loués et de l'Immeuble ainsi que les réparations normalement la responsabilité d'un propriétaire prudent et diligent.

5.5. Transformations

Le Locateur peut, à ses frais et après avoir obtenu l'autorisation écrite du Locataire, effectuer des modifications aux Lieux Loués, incluant les constructions et les modifications requises selon les lois ou les règlements s'appliquant à son Immeuble.

À l'occasion de tels travaux, le Locateur s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour assurer au Locataire la jouissance paisible des Lieux Loués.

5.6. Travaux d'aménagement

i) Travaux n'affectant pas la structure ou la mécanique

Le Locataire peut, à ses frais et après avoir avisé par écrit le Locateur, effectuer ou faire effectuer par le Locateur des travaux d'aménagement dans les Lieux Loués. Dans son avis, le Locataire décrit la nature et l'étendue des travaux visés.

ii) Travaux pouvant affecter la Structure ou la mécanique

Dans le cas où les travaux pourraient affecter la Structure ou la mécanique des Lieux Loués (incluant mais non limitativement, les ascenseurs, équipements de chauffage et gicleurs), le Locataire doit obtenir, préalablement à l'exécution des travaux, la permission écrite du Locateur, laquelle ne peut être refusée ni retardée sans motif raisonnable.

Si le Locataire juge préférable que les travaux soient réalisés par le Locateur, ce dernier doit les réaliser. Dans un tel cas, le Locataire et le Locateur doivent s'entendre sur le prix avant la réalisation des travaux et, à cet effet, le Locateur doit fournir au Locataire les informations requises à la détermination du juste prix.

À défaut d'entente sur le prix, le Locateur s'engage à remettre au Locataire, dans les meilleurs délais, des directives concernant les mesures préventives à prendre ou les travaux requis afin de maintenir en état la structure ou la mécanique. Dans ce cas, le Locataire se réserve le droit de demander, suivant ses procédures, des prix à des entrepreneurs à partir de documents conformes aux directives du Locateur.



5.6.1. Remise en état

À l'expiration du bail, le Locataire peut, à son choix, abandonner les Améliorations Locatives ou les enlever en tout ou en partie, auquel cas il doit remettre les Lieux Loués dans l'état de leur réception, compte tenu de leur vieillissement ou d'un cas fortuit.

5.7. Assurances

Pendant la durée du bail, le Locateur doit souscrire et maintenir en vigueur, à ses frais, l'assurance suivante dont une attestation doit être fournie au Locataire au plus tard à la date de la signature du bail. Une assurance responsabilité civile, formule générale, contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile, incluant la responsabilité contractuelle découlant du présent bail, que le Locateur peut encourir pour quelque raison que ce soit du fait de la propriété, de la location, de l'opération, de l'occupation ou de l'usage de l'immeuble accordant une protection pour une somme minimale de DEUX MILLIONS DE DOLLARS (2 000 000 \$), limite globale par personne et par événement, pour blessures corporelles ou dommages matériels subis par qui que ce soit, y compris le Locataire.

Ladite police d'assurance doit contenir une clause à l'effet qu'elle n'est ni annulable ni modifiable sans un avis préalable de trente (30) jours au Locataire.

5.8. **Entretien**

Maintenir en tout temps les Lieux Loués et l’Immeuble propres, sécuritaires et en bon état, notamment :

- les pelouses, les plates-bandes, les trottoirs, les haies, les clôtures et tout autre élément paysager extérieur ;
- le lavage des vitres et l’enlèvement des vidanges ;
- l’enlèvement de la neige et de la glace sur toutes les voies d’accès et les espaces de stationnement ;
- dégager les marches, les entrées, les issues de secours, les trottoirs et les espaces de stationnement et répandre des abrasifs et du fondant afin d’éliminer tout danger, et les maintenir en bon état durant les heures normales d’occupation ;
- la délimitation (i.e. « lignage ») des cases de stationnement.

5.9. **Drapeau**

Installer une hampe ou un mât et arborer le drapeau du Québec à l’extérieur de l’Immeuble ; le drapeau est fourni périodiquement par le Locataire et installé par le Locateur.

5.10. **Téléphonie, informatique et télécommunications**

Le Locataire peut choisir les entreprises de services de télécommunications de son choix en ce qui concerne les services internes ou externes de téléphonie, d’informatique et de télécommunications. Le Locateur s’engage à ne pas imposer d’exigences aux entreprises de télécommunications choisies par le Locataire qui feraient en sorte que ces entreprises ne puissent pas rendre les services requis.

5.11. **Signalisation**

Pendant la durée du bail, le Locateur s’engage à permettre l’installation de la signalisation requise par le Locataire sur l’Immeuble et à l’intérieur des Lieux Loués.

5.12. **Exclusions**

Nonobstant toute stipulation contraire aux présentes, les éléments suivants sont exclus des obligations du Locateur et, le cas échéant, demeurent à la charge et à la responsabilité exclusive du Locataire :

- Les mesures et équipements visant la sécurité et surveillance de l’Immeuble ;
- La gestion de l’accès à l’Immeuble ;
- L’installation, le maintien et la gestion des toute guérite d’accès et bornes de paiement pour le contrôle de l’accès et du stationnement dans l’Immeuble ;
- Le maintien et la gestion des toute bornes de recharge électrique pour véhicule ;
- Les lignes téléphoniques ou autre équipements et accessoires de télécommunications pouvant être requis pour l’usage de l’Immeuble par le Locataire.

6. **SOUS-LOCATION**

Le consentement écrit du Locateur est requis lorsque le Locataire désire sous-louer une partie ou la totalité des Lieux Loués aux termes du présent bail. Le Locateur ne peut refuser sans motif valable.

7. **CESSION**

Aucune cession du présent bail ne peut être effectué ou accordé par le Locataire, en faveur de quelque personne, sans que le consentement écrit du Locateur ne soit préalablement obtenu, lequel consentement ne peut être refusé sans motif sérieux ou retardé sans motif raisonnable.

Notamment, le Locateur sera réputé agir pour un motif sérieux s’il refuse de donner son consentement à une cession pour l’une des raisons suivantes: (i) le cessionnaire proposé n’est pas un ministère du Gouvernement du Québec ou une personne morale de droit public régie par une loi de l’Assemblée Nationale; ou (ii) lorsque le Locateur n’a pu obtenir le consentement de son créancier hypothécaire, ou de toute autre personne dont le consentement à telle cession peut être requis.

La seule occupation des Lieux Loués, par le cessionnaire proposé, ou la simple tolérance du Locateur à cet égard, ou l'acceptation par le Locateur de quelque paiement par un cessionnaire, ou le consentement du Locateur à une cession antérieure ne constitueront pas une renonciation à l'obligation du Locataire d'obtenir le consentement du Locateur à une cession donnée, ni ne pourront être interprétés comme un consentement à cet égard.

8. **DÉFAUT**

8.1. **Défaut du Locateur**

Nonobstant toute disposition contraire, si le Locateur est en défaut de remplir l'une ou l'autre des obligations et conditions contenues aux présentes et que ce défaut persiste pendant cinq (5) jours ouvrables, après qu'un avis écrit du défaut lui ait été donné par le Locataire, ce dernier peut, sans autre avis ni délai, prendre les dispositions nécessaires pour remédier au défaut du Locateur.

En cas d'urgence, le Locataire peut, par simple avis verbal, demander au Locateur de remplir l'une ou l'autre des obligations contenues aux présentes et, si ce dernier ne s'exécute pas immédiatement, alors le Locataire peut sans autre avis, ni délai, prendre les dispositions nécessaires pour remédier au défaut du Locateur.

Le Locateur doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour entretenir adéquatement les équipements et installations dont il a la responsabilité.

8.2. **Défaut du Locataire**

La survenance de l'un ou l'autre des événements suivants constituera un Défaut du Locataire :

- si le Locataire fait défaut de remplir ou de respecter l'une ou l'autre des obligations lui incombant en vertu du présent bail et que tel défaut n'est pas corrigé dans un délai de quinze (15) jours ouvrables suivant la remise au Locataire d'un avis écrit indiquant de façon raisonnablement précise la nature de ce défaut (ou dans tout autre délai plus long pouvant être nécessaire pour y remédier, s'il n'est pas raisonnablement possible de remédier à ce défaut dans ce délai de quinze (15) jours ouvrables, pourvu que le Locataire commence à y remédier dans ledit délai et qu'il continue à le faire avec toute la diligence voulue); ou
- si cession est effectué d'une façon non permise par le présent bail et que le Locataire n'y a pas remédié dans un délai de quinze (15) jours d'un avis écrit indiquant le défaut.

9. **DOMMAGES ET DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS**

Lorsque, pendant la Durée du présent bail, les Lieux Loués ou une partie de ceux-ci sont endommagés ou détruits par incendie ou par toute autre cause et, lorsque de l'avis du Locataire, les Lieux Loués deviennent, en tout ou en partie, impropres à l'occupation, on appliquera alors les règles suivantes :

9.1. **Destruction partielle**

Au cas où les Lieux Loués seraient partiellement endommagés par suite d'un incendie ou autre cause, le Locateur s'engage à procéder à la réparation des Lieux Loués avec toute la diligence nécessaire.

Dans ce cas, le loyer sera alors réduit et réparti selon la partie utilisable des Lieux Loués jusqu'à réintégration complète du Locataire dans les Lieux Loués.

9.2. **Destruction totale**

Au cas où les Lieux Loués seraient totalement rendus inutilisables par suite d'un incendie ou autre cause, le Locateur peut, à son choix, le tout sous réserve des droits et recours du Locataire :

- décider de ne pas réparer ou reconstruire les Lieux Loués. Dans ce cas, il pourra, dans les soixante (60) jours après l'incendie ou tout autre sinistre, aviser par écrit le Locataire de cette décision et le bail se terminera alors sans autre délai et le Locataire devra évacuer les Lieux Loués et les rendre au Locateur. La responsabilité du Locataire pour le paiement du loyer prendra alors fin le jour suivant l'incendie ou tout autre sinistre ;

- décider de réparer ou reconstruire les Lieux Loués. Dans ce cas, il pourra, dans les soixante (60) jours après l'incendie ou tout autre sinistre, aviser par écrit le Locataire de cette décision. Le Locateur, sous réserve de ses droits eu égard à la responsabilité du Locataire. La responsabilité du Locataire pour le paiement du loyer prendra alors fin le jour suivant tel incendie ou autre sinistre pour reprendre une fois la reconstruction terminée, le Locateur étant alors tenu de livrer les Lieux Loués selon les Travaux du Locateur prévus à l'Annexe « C ».

10. RENONCIATION

Aucun pardon, excuse ou oubli de la part de l'une ou l'autre des parties, à l'égard d'un défaut de l'autre partie, relativement à l'une ou l'autre des obligations lui incombant en vertu des présentes, ne pourra constituer une renonciation aux droits du Locateur ou du Locataire à l'égard de ce défaut ou de tout défaut subséquent, ni ne pourra être invoqué pour contester ou entraver, de quelque façon que ce soit, les droits du Locateur ou du Locataire à l'égard de ce défaut ou de tout défaut subséquent. Aucun acte ou omission de la part du Locateur ne pourra être considéré ou interprété comme constituant une renonciation tacite à quelque droit, sauf si cette renonciation est faite par écrit. Sans restreindre la portée générale du présent paragraphe, l'acceptation de sommes d'argent, d'états de compte ou de rapports que le Locataire doit payer ou fournir, conformément au présent bail, ne pourra constituer une renonciation aux droits du Locateur en vertu des présentes.

11. AVIS

Tout avis ou toute communication donnée par une partie à l'autre partie aux termes des présentes doit être donné par écrit et être livré personnellement ou expédié par un moyen comportant une preuve de réception, à l'adresse déterminée à l'article 14 des présentes. Tout avis ou toute communication ainsi donnée est réputé avoir été reçu le jour de sa réception par le destinataire.

12. AJUSTEMENT PÉRIODIQUE DU LOYER ATTRIBUABLE AUX FRAIS D'EXPLOITATION

12.1. Ajustement des frais d'exploitation

[REDACTED]

Ces états financiers doivent être vérifiés par des vérificateurs externes membres d'une association comptable reconnue et doivent être accompagnés d'une attestation à l'effet que ces états ont été préparés selon la définition des Frais d'Exploitation apparaissant au présent bail.

Si le Locateur néglige ou refuse de déposer les états financiers ou les pièces justificatives au Locataire dans le délai ci-dessus mentionné, le Locateur sera considéré en défaut et le Locataire pourra diminuer de 25 % le loyer des Frais d'Exploitation apparaissant au paragraphe 4.2 du bail jusqu'à la production des documents par le Locateur.

Le Locateur accorde le droit au Locataire de vérifier si les dépenses encourues reflètent celles admises à titre de Frais d'Exploitation selon la définition de ce terme et les exclusions prévues au présent bail, notamment en consultant l'original de toutes pièces. De plus, le Locateur doit fournir, sur demande, des photocopies de toutes pièces justificatives au Locataire ou son représentant.

12.2. **Éléments exclus des Frais d’Exploitation**

Pour les fins de cet ajustement périodique, les Frais d’Exploitation excluent toutes les dépenses suivantes :

- 1. Toutes dépenses non reliées directement à l'immeuble.
- 2. Toutes dépenses pour lesquelles le Locateur a été directement ou indirectement dédommagé ou remboursé en vertu de garanties légales ou contractuelles ou a reçu une indemnité d’assurance.
- 3. Les litiges qui ne sont d'aucun bénéfice au Locataire.
- 4. Les pénalités résultant du défaut du Locateur de respecter ses obligations relativement à l'Immeuble.
- 5. Les frais juridiques et les honoraires de professionnels (avocats, notaires, évaluateurs, arpenteurs et autres) non reliés au présent bail.
- 6. Les frais de vérification et les dépenses autres que celles relatives à la préparation de l'état des Frais d’Exploitation et celles qui sont pour le bénéfice des locataires de l'immeuble.
- 7. Les salaires et les bénéfices marginaux du personnel de direction du Locateur ayant un rang hiérarchique supérieur au directeur de l'immeuble.
- 8. Toutes dépenses de nature capitalisable établies selon les principes comptables généralement reconnus.
- 9. Tous les intérêts sur les sommes empruntées par le Locateur ainsi que les frais connexes.
- 10. Toutes dépenses engagées pour la modification et l'agrandissement de l'Immeuble.
- 11. Toutes réparations ou tous remplacements rendus nécessaires en raison d'un vice ou d'une mauvaise conception dans la construction initiale de l'Immeuble.
- 12. L'amortissement du coût en capital ou la dépréciation du coût en capital initial de l'Immeuble ainsi que l'amortissement de tout agrandissement de l'immeuble.
- 13. Toutes dépenses relatives à des antennes, des câbles, de la machinerie, de l'équipement, des installations ou à toute autre forme d'équipement de communication ne faisant pas partie de l'exploitation de l'immeuble ou installé à la demande de toute personne ou entreprise autre que le Locataire et pour l'utilisation spécifique et limitée de telle personne ou entreprise qu'elle soit locataire de l'immeuble ou non.
- 14. Toute réserve pour fins de remplacement.
- 15. Les taxes sur le capital ou l'équivalent, les taxes sur le gain en capital et sur les grandes corporations, les droits de mutations, l'impôt sur le revenu et autres taxes personnelles au Locateur ainsi que les taxes de vente (TPS et TVQ) si elles donnent droit à un crédit sur intrants.
- 16. Toutes dépenses liées aux activités de location telles que publicité, étude de marché, commission de courtage, mise en marché, etc.
- 17. Toute redevance ou loyer payable par le Locateur en vertu d'un bail emphytéotique, d'un bail de droit de superficie ou toute autre convention similaire présentement ou ultérieurement en vigueur.
- 18. Les contributions à des œuvres de charité ou autres causes semblables.
- 19. Les réparations structurales majeures, les remplacements et les dépenses de nature capitale selon les principes comptables généralement reconnus et toutes améliorations, modifications ou rénovations à l'immeuble (autre que l'amortissement en ligne droite sur plus de dix ans sur les réparations et les remplacements aux systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation de l'édifice conformément aux principes comptables généralement reconnus).
- 20. Les taxes sauf les taxes d'affaires et d'eau attribuables aux locaux administratifs du Locateur dans l'immeuble.

Nonobstant ce qui précède, le Locataire se réserve le droit de questionner ou de contester la pertinence de toutes autres dépenses pouvant faire partie des Frais d’Exploitation, le cas échéant.

Locataire	Locateur

13. ANNEXES

Les Annexes **A, B, C, D, E et F** font partie intégrante du présent bail.

- Annexe « A » - Description cadastrale de l’Immeuble / modèle avis de bail
- Annexe « B » - Plans des Lieux Loués (projetés)
- Annexe « C » - Travaux du Locateur et Travaux du Locataire
- Annexe « D » - Budget de Frais d’Exploitation
- Annexe « E » - Options d’achat de l’Immeuble en faveur du Locataire
- Annexe « F » - Autorisations de signature du Locateur

14. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour les fins du présent bail et jusqu'à ce qu'un avis de changement de domicile soit transmis par courrier recommandé, les parties font élection de domicile aux endroits suivants :

pour le Locataire : 3141, boulevard Taschereau, bureau 220, Greenfield Park (Québec), J4V 2H2

pour le Locateur : 3310, 100^e avenue, bureau 360, Laval (Québec) H7T 0J7

Avec copie à:
pour le Locataire :
Louis Lamontagne
Directeur des services techniques,
du génie biomédical et de l’hôtellerie
CISSS de la Montérégie-Centre
2727, boulevard Taschereau, bureau 323
Saint-Hubert (Québec), J4T 2E6
(450) 466-5423
louis.lamontagne.cssshr16@ssss.gouv.qc.ca

pour le Locateur :
Jocelyn Huot
Secrétaire
7834233 Canada Inc.
3310, 100^e avenue, bureau 360
Laval (Québec), H7T 0J7

[Redacted signature area]

[Les signatures apparaissent à la page suivante]

SIGNATURES

SIGNÉ EN 2 EXEMPLAIRES

À Montréal, le 7 mars 2025

À Laval, le 4 mars 2025

Pour le Locataire

Pour le Bailleur

[Redacted Signature]

Jean-Pierre Kik
Vice-président approvisionnement,
logistique et infrastructure

[Redacted Signature]

Jocelyn Huot
Secrétaire

[Redacted Signature]

Témoin

[Redacted Signature]

Témoin

Témoin

[Redacted Signature]

Témoin

[Redacted Signature]

ANNEXE « A »

DESCRIPTION CADASTRALE DE L'IMMEUBLE

Un immeuble connu et désigné comme étant formé des lots numéros **DEUX MILLIONS CENT DIX-HUIT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (2 118 498)** et **DEUX MILLIONS CENT DIX-HUIT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (2 118 499)** du **cadastre du Québec**, dans la circonscription foncière de **Chambly**.

AVIS D'INSCRIPTION DES DROITS
RÉSULTANT D'UN BAIL IMMOBILIER

(Acte sous seing privé)

(C.c.Q., art. 2999.1)

Je soussigné (e), (nom, prénom, profession et adresse de celui ou celle qui donne l'avis) donne par les présentes à l'Officier de la publicité foncière de la circonscription foncière de, avis d'un bail immobilier reçu par Me, avocat, le, sous le numéro de ses minutes (OU d'un bail immobilier sous seing privé en date du).

Dans ce bail :

- a) le bailleur est (nom, adresse, loi constitutive, le cas échéant);
- b) le locataire est (nom, adresse, loi constitutive, le cas échéant);
- c) la désignation de l'immeuble où sont situés les lieux loués est la suivante :
..... (désignation cadastrale);
- d) la date de début du bail est le
- e) la date de la fin du bail est le
- f) il y est prévu un droit de renouvellement pour une période(s) additionnelle(s) de ans.

Le présent avis a été dressé à, ce jour de l'an

(Signature de celui ou celle qui donne l'avis)

ANNEXE « F »

AUTORISATIONS DU LOCATEUR

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE « 7834233 CANADA INC. », tenue au siège de la société, le 30 janvier 2024

« IL EST RÉSOLU:

QUE la société loue au CENTRE INTÉGRÉ DE SANTÉ ET DE SERVICES SOCIAUX CISSS DE LA MONTRÉGIE CENTRE un stationnement étagé à construire sur l'immeuble ci-après désigné :

Un immeuble connu et désigné comme étant formé des lots numéros DEUX MILLIONS CENT DIX-HUIT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (2 118 498) et DEUX MILLIONS CENT DIX-HUIT MILLE QUATRE CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF (2 118 499) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Chambly.

QUE Jocelyn HUOT, secrétaire, soit et est autorisé représenter la société et négocier pour elle toutes les condition et modalités dudit bail à intervenir.

QUE l'un ou l'autre de Jocelyn HUOT, Claude HUOT ou Maxime DI PATRIA, chacun pouvant agir seul, soit et est par les présentes autorisé à signer ledit bail et à y apporter tous changements ou modifications qu'il jugera appropriés. »

DÉCLARATION ET CERTIFICATION

Je soussigné, Jocelyn Huot, secrétaire de la Société, déclare et certifie que le présent extrait est une copie certifiée conforme des résolutions du conseil d'administration de la Société adoptées le 30 janvier 2024, et que lesdites résolutions n'ont pas été amendées ou révoquées et qu'elles sont toujours en vigueur.

Signé le 30 janvier 2024.


Jocelyn Huot, secrétaire

