

T B A

34, rue Beaubien O.
Montréal Québec H2S 1V3
514.271.6666
www.t--b--a.com

Montréal, le 3 octobre 2025

À l'attention de :

M. Joseph Tchinda Kenfo
Secrétaire-recherchiste (Analyste)
Office de consultation publique de Montréal (OCPM)

**Objet : Consultation publique sur le site de l'entrepôt Van Horne
Lettre de réponses aux questions de la commission de l'OCPM transmises
le 26 septembre 2025**

Monsieur Tchinda Kenfo,

Il nous fait plaisir de vous transmettre des clarifications concernant le projet 1 Van Horne présenté en consultation publique le 15 septembre 2025.

- 1) *L'étude de marché sur le volet hôtelier du projet mentionnée dans le document principal ne fait pas partie de la documentation officielle de la consultation. Plusieurs participants se demandent si des études ou des données existantes montrent que l'usage susmentionné répond à un besoin réel dans le secteur, mais aussi la corrélation entre la présence d'un hôtel et la réduction des locations temporaires touristiques (type Airbnb) dans le quartier. Vous avez indiqué dans votre réponse que vous reviendrez là-dessus en ces termes : « je n'ai pas le rapport, il fait quand même plusieurs dizaines de pages, mais je pourrais vous revenir avec une réponse si c'est mentionné dans le rapport ».*

*Sous réserve des éléments sensibles, voire confidentiels, qu'est-ce que vous pouvez dire à propos ?
Quelles sont les conclusions de l'étude que vous souhaitez mettre à la disposition du public ?*

Réponse du promoteur :

Le volet hôtelier du projet proposé répond à un besoin réel dans le secteur. Nous présentons ici les principaux commentaires et conclusions issues de l'étude, ainsi que des observations concernant la corrélation entre la présence d'un hôtel et la diminution des locations touristiques temporaires de type Airbnb dans le quartier.

Volet hôtelier

L'étude de marché réalisée par Horwath HTL en 2024 confirme qu'il existe une demande réelle et soutenue pour une nouvelle offre hôtelière dans le secteur du Plateau Mont-Royal. L'analyse fait état :

- de taux d'occupation hôteliers élevés, souvent supérieurs à la moyenne montréalaise ;
- d'un manque d'établissements de taille intermédiaire (100+ chambres), capables de desservir à la fois la clientèle d'affaires, culturelle et touristique ;
- de projections financières favorables confirmant la pertinence du projet de 120 chambres, assorti de services complémentaires (restaurant, salles de réunion, terrasse).

Contexte local – Plateau Mont-Royal

Selon le RCLALQ (2023), le Plateau comptait plus de 2 000 logements offerts sur Airbnb, dont une part importante de logements entiers, ce qui contribue directement à la pression sur le marché locatif résidentiel.

[<https://rclalq.qc.ca/2023/05/abasairbnb-org-le-rclalq-devoile-un-site-web-de-surveillance-des-plateformes-de-location-touristique/>]

La Ville de Montréal a d'ailleurs resserré sa réglementation, limitant les locations de courte durée aux résidences principales (sauf durant l'été), afin de mieux encadrer l'offre touristique et protéger le parc de logements.

[<https://tourismexpress.com/nouvelles/airbnb-montreal-ferme-la-porte-sauf-l-ete-une-opportunite-pour-les-hotels>]

Études externes – Impact hôtels vs Airbnb

- Une étude de Boston University démontre que la croissance d'Airbnb se fait en partie au détriment des hôtels (baisse du RevPAR), confirmant que ces deux offres sont substituables : lorsqu'un hôtel est disponible, il capte une partie de la demande touristique qui autrement se tournerait vers des logements résidentiels sur Airbnb.
[<https://www.bu.edu/bhr/2018/10/31/airbnb-and-the-hotel-industry-the-past-present-and-future-of-sales-marketing-branding-and-revenue-management/>]
- Le Harvard Business School "Airbnb Effect" observe que l'expansion d'Airbnb détourne une partie de la demande hôtelière, mais que l'inverse est aussi vrai : une offre hôtelière légale et compétitive permet de réduire l'attrait pour les locations touristiques non réglementées.
[<https://www.library.hbs.edu/working-knowledge/the-airbnb-effect-cheaper-rooms-for-travelers-less-revenue-for-hotels>]
- Au Canada, une étude de la Toronto Metropolitan University estime qu'Airbnb représente environ 4-5 % de la demande totale d'hébergement dans certaines grandes villes, ce qui donne une idée de la part du marché que des hôtels bien situés peuvent récupérer.
[<https://www.torontomu.ca/htmresearch/researchsnapshots/Institute%20Projects/airbnbreporttwo.pdf>].

Encadrement et fiscalité

Il est également important de rappeler que :

- Les hôtels sont des établissements encadrés et taxés : permis d'exploitation, inspections, normes de sécurité, perception de taxes municipales et touristiques, contribution directe aux revenus publics.
- Une partie significative des locations touristiques de type Airbnb échappe à cet encadrement : absence de permis, logements entiers retirés du marché locatif, non-perception de certaines taxes.

Conclusion

La mise en marché d'un hôtel de 120 chambres au Plateau Mont-Royal répond non seulement à une demande touristique avérée, mais contribue aussi à :

- offrir une alternative encadrée, réglementée et taxable aux visiteurs qui se tourneraient autrement vers des logements résidentiels ;
- réduire la pression sur le parc locatif du quartier, en cohérence avec les objectifs de la Ville en matière de logement et de réglementation des locations temporaires ;
- générer des retombées fiscales et économiques positives pour l'arrondissement et pour Montréal dans son ensemble.

2) *Bien que 25 % du projet soit réservé aux ateliers d'artistes et espaces communautaires, plusieurs participants se sont montrés préoccupés par l'abordabilité à long terme desdits espaces. La commission a pris connaissance du résumé de l'entente avec Les Ateliers Belleville.*

Elle aimerait avoir plus d'informations sur le modèle d'affaire qui sera proposé par votre partenaire et l'offre de service qui sera proposée en ces lieux. Quelles mesures ou modalités spécifiques sont proposées par le groupe Rester Management dans le cadre d'une entente avec Les Ateliers Belleville afin d'assurer l'abordabilité à long terme des espaces artistiques et communautaires ?

Réponse du promoteur :

Nous vous référons au document en annexe de cette lettre qui détaille le mécanisme d'usufruit proposé.

3) *Répondant aux questions des citoyens, un représentant des Ateliers Belleville a indiqué que le volet artistique du projet, notamment l'établissement des ateliers et leur abordabilité, est « dépendant du financement de la Ville et d'autres [partenaires] ».*

Dans l'éventualité où votre partenaire ne réussirait pas à obtenir les sommes nécessaires de la part des autorités publiques, votre organisation a-t-elle envisagé d'autres scénarios qui permettraient la réalisation de cette composante du programme, jugée très importante par le milieu ?

Réponse du promoteur :

Il y a plusieurs autres parties prenantes avec qui nous avons discuté (entre autres Marc Seguin) et nous avons même exploré l'option d'être ceux qui ouvriraient l'atelier avec eux comme gestionnaires, mais rien n'a été finalisé, car nous avons déjà une entente avec Ateliers Belleville.

- 4) *Au sujet de la préoccupation d'un citoyen relative à l'impact des travaux à venir sur le viaduc Van Horne, vous avez affirmé que l'idée de la rue partagée fournit « une sorte de connexion entre les différentes zones autour du site et ralentit le trafic ». L'arrondissement a indiqué lors de sa présentation qu'aucun financement n'est prévu pour l'aménagement de l'espace public dans le secteur.*

Le cas échéant, quels seraient les impacts sur le projet ? Pouvez-vous préciser les caractéristiques de votre proposition d'une rue partagée et détailler les possibilités et avantages qui en découleraient pour le complexe et pour le secteur ? Quels seraient les aménagements essentiels à prévoir dans l'espace public pour le bon fonctionnement du complexe ?

Réponse du promoteur :

Le bon fonctionnement du complexe n'est pas conditionné à l'aménagement d'une rue partagée. Les interventions nécessaires concernent le retrait des marches existantes sur le domaine public ainsi que l'installation de deux nouveaux escaliers et d'une rampe. Ces travaux pourraient aussi nécessiter certains ajustements aux réseaux souterrains situés sous le trottoir à ces endroits.

L'absence de rue partagée n'empêcherait pas l'aménagement de café-terrasses saisonnières pour les commerces, café et restaurant en rez-de-chaussée, comme on en retrouve déjà dans les rues avoisinantes.

La rue partagée permettrait de réduire l'espace démesuré actuellement consacré à la circulation véhiculaire, de renforcer et de sécuriser les autres modes de déplacement et de libérer de nouvelles surfaces pour la végétation. Elle offrirait ainsi un espace public à une échelle plus humaine, favorable à une pluralité d'usages citoyens, tant formels qu'informels.

Afin de renforcer la sécurité des piétons et des cyclistes, des aménagements visant à ralentir la circulation automobile pourraient être intégrés aux deux extrémités de ce tronçon de Van Horne, soit à l'entrée depuis Saint-Laurent et à la sortie vers Saint-Urbain.

Le projet d'aménagement pourrait offrir des liens piétonniers avec les espaces publics environnants (parc Sans-Nom/Mario et jardin E. Gadd) et atténuer l'effet de coupure urbaine causé par le viaduc existant.

Un aménagement paysager lié à la rue partagée réduirait la minéralité du secteur et l'effet d'îlot de chaleur, tout en rendant le lieu actuellement très exposé plus accueillant et rafraîchissant.

Vous pouvez consulter la proposition préliminaire des architectes paysagistes (Projet Paysage), incluse au dossier déposé par le promoteur.

- 5) *Vous avez confirmé que le toit serait accessible au public, mais de manière contrôlée.*

Est-ce que l'accessibilité au toit sera laissée à la discrétion de l'hôtel ? Sinon, pourriez-vous préciser comment cette accessibilité sera encadrée ?

Réponse du promoteur :

Le belvédère sur le toit sera accessible au public pendant les heures d'opération du restaurant.

Nous restons à votre disposition pour toute question.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'TB', with a long horizontal stroke extending to the right.

Thomas Balaban, architecte
OAQ OAA MIRAC

CONVENTION D'USUFRUIT

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

Le ***

DEVANT Me JULIE DOAN, notaire à Montréal

COMPARAISSENT :

GESTION VAN HORNE INC

ci-après nommée le « Nu-Propriétaire »

ET :

_____ personne morale à but non lucratif régie par la *Loi sur les compagnies*, Partie 3, (Québec), ayant son siège au _____, bureau _____, agissant et _____, son directeur général, dûment autorise aux fins des présentes aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du _____, dont une copie ou extrait certifié demeure annexé à l'original des présentes conformément à la *Loi sur le notariat*;

(ci-après nommée l'« Usufruitier »)

LESQUELLES PARTIES ONT PRÉALABLEMENT DÉCLARÉ ET EXPOSÉ CE QUI SUIIT :

CONSIDÉRANT QUE l'Usufruitier est un organisme à but non lucratif qui a notamment pour mission de maintenir, préserver et bonifier des espaces de création dans le secteur St-Viateur ;

CONSIDÉRANT QUE le Nu-Propriétaire est le propriétaire de l'immeuble situé au 1 & 55 Avenue Van Horne à Montréal, province de Québec;

CONSIDÉRANT QUE l'Usufruitier souhaite détenir les droits d'usufruit sur certains volumes situés dans le 1 Van Horne pour les fins de sa mission, ce à quoi le Nu-Propriétaire consent ;

CONSIDÉRANT QUE l'Usufruitier et le Nu-Propriétaire entendent établir simultanément aux présentes une convention d'usufruit pour certains volumes situés dans le 1 Van Horne et ce pour les fins de la même mission que celle envisagée par la présente convention;

CONSIDÉRANT QUE la conclusion du présent contrat s'inscrit dans la mise en œuvre d'un projet initié par l'Usufruitier qui bénéficie notamment du soutien de la Ville de Montréal, visant essentiellement à sécuriser à long terme des lieux abordables de création, production et diffusion artistique sur le territoire de la Ville et particulièrement dans le secteur Rosemont;

CONSIDÉRANT QUE les Parties ont la capacité et la qualité d'exercer tous les droits requis pour la conclusion et l'exécution de la présente convention ;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIIT :

1. PRÉAMBULE ET DÉFINITIONS

- 1.1 Le préambule fait partie intégrante des présentes et doit servir à son interprétation.
- 1.2 Sauf disposition expresse ou à moins que le contexte n'indique le contraire, les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à la présente Convention d'Usufruit ;
 - 1.2.1 Les titres d'articles ne figurent à la présente convention que pour en faciliter la lecture et ils n'ont aucun effet sur son interprétation.
 - 1.2.2 Le singulier comprend le pluriel et inversement ; le masculin comprend le féminin.

- 1.2.3 Si l'une quelconque des dispositions de la présente convention est déclarée nulle ou non exécutoire par les tribunaux, cette décision n'aura aucun effet sur les autres dispositions de la présente convention ou sur leur validité.
- 1.3 Dans la présente convention, à moins d'indication contraire, les termes ci-après mentionnés ont le sens suivant
- 1.3.1 « **Améliorations** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 21.1 des présentes ;
 - 1.3.2 « **Assiette de l'Usufruit** » signifie les parties d'immeuble mentionnées au paragraphe 3.1 des présentes;
 - 1.3.3 « **Avis du Nu-Propriétaire** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 37.1.2 des présentes ;
 - 1.3.4 « **CMQ** » signifie la Commission municipale du Québec;
 - 1.3.5 « **Contrepartie** » a le sens qui lui est attribué à l'article 10 des présentes ;
 - 1.3.6 « **Convention** » signifie la présente convention d'usufruit ainsi que ses amendements ;
 - 1.3.7 « **Créancier hypothécaire** » signifie le titulaire de toute Hypothèque sur l'Immeuble, y compris tout fiduciaire de porteurs d'obligations ;
 - 1.3.8 « **Date d'expiration** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 8.1 des présentes ;
 - 1.3.9 « **Date de Possession** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 6.1 des présentes ;
 - 1.3.10 « **Durée** » signifie la durée de l'Usufruit prévue à l'article 8 de la présente Convention;
 - 1.3.11 « **Édifice** » signifie l'édifice situé à l'adresse 1 & 55 Avenue Van Horne en la Ville de Montréal ;
 - 1.3.12 « **Effets de l'Usufruitier** » signifie les accessoires de commerce, les biens mobiliers, les meubles, la marchandise, l'équipement et les effets personnels se trouvant de temps à autre dans l'Assiette de l'Usufruit, mais excluant tout ce qui constitue une Amélioration ;
 - 1.3.13 « **Émission** » a la signification qui lui est attribuée dans toute loi ou réglementation environnementale y compris, notamment, toute émission, rejet, déversement, fuite, pompage, injection, abandon, dépôt, élimination, évacuation, écoulement, diffusion, lessivage, migration, coulage, vidange, fuite, immersion et déversement, pulvérisation, enfouissement, incinération, suintement ou mise en place de Substances dangereuses, y compris le mouvement de Substances dangereuses à travers, sur, sous ou dans l'air, le sol, les strates inférieures du sol, les eaux de surface ou souterraines ;
 - 1.3.14 « **Événements de Défaut de l'Usufruitier** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 37.1 des présentes ;
 - 1.3.15 « **Exemption** » signifie l'exemption de Taxes foncières à l'égard de l'Assiette de l'Usufruit établie suite à l'établissement d'une unité d'évaluation distincte pour l'ensemble de celle-ci ou de partie de celle-ci, cette unité d'évaluation étant inscrite au nom de l'Usufruitier;
 - 1.3.16 « **Force Majeure** » a le sens qui lui est attribuée à l'article 33.
 - 1.3.17 « **Hypothèque** » signifie l'ensemble des hypothèques, charges, débentures, cautionnements, actes de fiducie et autres documents de même nature, affectant l'Immeuble et résultant du financement, du refinancement ou du financement garanti (incluant leurs renouvellements et prolongations) conclus par le Nu-Propriétaire, le cas échéant ;
 - 1.3.18 « **Immeuble** » signifie le Terrain et l'Édifice ;
 - 1.3.19 « **Installations Communes** » signifie les espaces, aménagements, améliorations, installations, systèmes de base de l'Édifice, équipements, et services situés dans la Portion du Nu-Propriétaire

incluant, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, trottoirs, passages, halls, entrées publiques, corridors, quais de chargement et déchargement, espaces de stationnement, escaliers, rampes d'accès, installations pour personnes à mobilité réduite, fenêtres, toit, murs coupe-feu, murs de soutènement, éléments structuraux, intérieurs et extérieurs, les Éléments de Base, la chambre de télécommunication et autres équipements de télécommunication, la génératrice, les colonnes, gaines et puits d'ascenseurs, espaces de rangement, fils, conduits y compris, sans limitation, les conduits de drainage, d'alimentation en eau ou en gaz, systèmes de gicleur, d'alarme d'intrusion, d'automatisation, de diffusion vocale, de détection et de protection d'incendies, de surveillance caméra, de chauffage, de ventilation et de climatisation, systèmes électrique et de plomberie, systèmes d'égout, toilettes publiques et toilettes disponibles pour les occupants de même que tous les autres espaces et aménagements, ainsi que leurs accessoires, le tout utilisé généralement par et pour le bénéfice commun des occupants de l'Immeuble, leurs employés, clients et visiteurs. Sont toutefois exclus des Installations Communes les éléments faisant partie des Systèmes Exclusifs à l'Assiette de l'Usufruit et des Systèmes Exclusifs à la Portion du Nu-Propriétaire;

- 1.3.20 « **LFM** » signifie *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, c. F-2.1);
- 1.3.21 « **Loi sur l'environnement** » signifie, collectivement, la *Loi sur la qualité de l'environnement*, toutes les lois, règlements, politiques, codes, lignes directrices ou directives applicables au niveau fédéral, provincial, régional, municipal ou local émanant d'une instance gouvernementale, y compris, notamment, le Ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, le Ministère des Forêts de la Faune et des Parcs, ainsi que toute autre instance chargée de sécurité en matière de pollution, de la protection de la santé ou de l'environnement, avec les amendements effectués de temps à autre ;
- 1.3.22 « **Mesure corrective** » signifie le traitement, l'excavation, l'enlèvement ou l'élimination de toute partie de l'Assiette de l'Usufruit, de l'Édifice ou des Installations communes afin d'enlever des Substances dangereuses qui s'y trouvent ;
- 1.3.23 « **Norme de Mesurage** » signifie la méthode A des normes de mesure intitulées *Immeubles de bureaux : Méthodes de mesure standard (ANSI/BOMA Z65.1 – 2010)* publiées par la Building Owners and Managers Association (BOMA) International, avec les adaptations nécessaires pour un usufruit, sous réserve que, nonobstant ce qui précède, ou toute autre disposition de l'Usufruit, le Nu-Propriétaire puisse, à sa discrétion, de temps à autre, choisir de mesurer la superficie de l'Assiette de l'Usufruit ou de n'importe quel espace compris dans l'Édifice selon la méthode de mesure standard de BOMA alors en vigueur de temps à autre.
- 1.3.24 « **Nu-Propriétaire** » a le sens qui lui est attribué dans la comparution des présentes ;
- 1.3.25 « **Parties** » signifie collectivement l'Usufruitier et le Nu-Propriétaire ;
- 1.3.26 « **Part proportionnelle** » signifie une fraction dont le numérateur est la Superficie de l'Assiette de l'Usufruit et le dénominateur la Superficie de l'Édifice (incluant l'Assiette de l'Usufruit). La Part proportionnelle est de **YYY pour cent (%)** à la date des présentes. Ce pourcentage pourra varier, en cas d'augmentation ou de diminution de la Superficie de l'Assiette de l'Usufruit ou de la Superficie de l'Édifice;
- 1.3.27 « **Plans** » a le sens qui lui est attribué à l'article 22 des présentes ;
- 1.3.28 « **Portion du Nu-Propriétaire** » signifie l'Immeuble à l'exclusion de l'Assiette de l'Usufruit ;
- 1.3.29 « **Recouvrements** » signifie, sans duplication, la « Part proportionnelle » de l'Usufruitier des frais d'exploitation suivants du Nu-Propriétaire : frais d'exploitation, d'entretien, d'assurance, de réparation de l'Édifice ou des Installations communes raisonnablement encourus par le Nu-Propriétaire Les Recouvrements comprennent la

Taxe sur le capital du Nu-Propriétaire, si applicable, ou une entreprise liée est propriétaire de l'Immeuble. Les éléments suivants seront déduits ou exclus des Recouvrements dans les cas opportuns :

- (i) les coûts d'entretien, de réparation ou de remplacement d'éléments inclus dans les Recouvrements que le Nu-Propriétaire récupère aux termes d'une garantie, d'un cautionnement ou du produit d'une assurance ;
- (ii) remboursements ou rabais reçus de fournisseurs ou de cocontractants ;
- (iii) les commissions, dépenses publicitaires, frais légaux et autres dépenses encourues par le Nu-Propriétaire afin de louer des locaux dans l'Édifice ;
- (iv) les frais de financement, y compris, notamment, l'intérêt et le capital des hypothèques, des charges ou d'autres droits réels grevant les terrains ou l'Édifice ;
- (v) toute perte pour mauvaise créance ou perte de loyer ainsi que toute réserve pour mauvaise créance ou perte de loyer;
- (vi) les dépenses encourues relativement à l'acquisition, la conception et la construction initiale de l'Édifice ;
- (vii) les coûts des travaux de réparation et d'amélioration des locaux des autres locataires ou occupants de l'Édifice ;
- (viii) les coûts des travaux de réparation, d'amélioration ou de remplacement des éléments structuraux et de l'enveloppe de l'Édifice.

- 1.3.30 « **Substance dangereuse** » signifie tout matériel ou substance qui est ou devient défendu, contrôlé ou réglementé en vertu des Lois sur l'environnement, y compris, notamment, tout solvant, peinture, BPC, amiante, contaminant, polluant, substance toxique, substance désignée, produit contrôlé, déchet, matière dangereuse, marchandise dangereuse ou pétrole, ses dérivés, sous-produits ou autres hydrocarbures, émanations, acides, produits chimiques toxiques ou alcalins, de format liquide, gazeux ou solide ;
- 1.3.31 « **Superficie de l'Assiette de l'Usufruit** » Pour les fins du calcul de la Contrepartie de base et des Recouvrements, a le sens qui lui est attribué à l'article 11, les mesures étant établies avec les adaptations nécessaires, selon les dispositions applicables à la « **superficie brute locative** » de la Norme de Mesurage.
- 1.3.32 « **Superficie de l'Édifice** » signifie la superficie de tous les locaux de l'Édifice incluant les locaux loués, cédés en usufruit ou disponibles, mesurés conformément à la Norme de Mesurage comme si tout l'Édifice était un immeuble louable, mais excluant la zone de tout atrium, ascenseur ou escalier desservant l'Édifice. À la date des présentes la Superficie de l'Édifice est de 140 000.pieds carrés;
- 1.3.33 « **Systèmes exclusifs à l'Assiette de l'Usufruit** » signifie tous les systèmes et équipements desservant exclusivement l'Assiette de l'Usufruit, qu'ils soient situés dans la Portion du Nu-Propriétaire ou dans l'Assiette de l'Usufruit;
- 1.3.34 « **Systèmes exclusifs à la Portion du Nu-Propriétaire** » signifie l'ensemble des systèmes et équipements installés dans l'Immeuble, à l'exclusion des Installations communes qui servent à l'usage exclusif d'un locataire ou d'un occupant de l'Immeuble autre que l'Usufruitier ;
- 1.3.35 « **Taux d'intérêt préférentiel** » signifie le taux d'intérêt annuel publié quotidiennement de temps en temps par la banque à charte canadienne désignée de temps en temps par le Nu-Propriétaire, comme étant le taux d'intérêt de référence servant à déterminer les taux d'intérêt exigibles au Canada sur les prêts à demande en dollars canadiens consentis à ses clients commerciaux ;
- 1.3.36 « **Taxes d'affaires** » signifie les taxes imposées selon le rôle de valeur locative à l'Usufruitier à titre d'occupant de l'Assiette de l'Usufruit et afférentes à ses activités dans l'Assiette de l'Usufruit.

- 1.3.37 « **Taxes foncières** » signifie toutes les taxes foncières, d'affaires, de service et d'eau visant tout ou partie de l'Immeuble ou l'Assiette de l'Usufruit, mais exclut les Taxes d'affaires.
- 1.3.38 « **Taxe sur le capital** » signifie, lorsqu'applicable, tous montants, taxes sur le capital, impôts des grandes corporations ou toutes autres taxes ou accises de même nature, imposés au Nu-Propriétaire par la province de Québec, le cas échéant, ou par le gouvernement du Canada, lesquels seront calculés en multipliant la valeur aux livres globale de l'Immeuble, incluant la valeur de tous les équipements utilisés pour son exploitation (la « Valeur aux livres ») par les taux de la taxe sur le capital spécifiés de temps à autres aux termes de toute loi du Canada et de toute loi de la province où est situé l'Immeuble et qui impose une taxe en regard du capital des corporations. La Valeur aux livres, calculée avant dépréciation et amortissement, sera établie à la fin de chaque période d'imposition. Si la base de calcul de la Taxe sur le capital, telle qu'actuellement déterminée, devait être modifiée par les autorités ayant juridiction, alors le Nu-Propriétaire ajustera la base de calcul de manière à donner effet aux modifications apportées. La Taxe sur le capital sera établie par le Nu-Propriétaire comme si l'Immeuble était le seul immeuble du Nu-Propriétaire dans la province de Québec, nonobstant l'acquisition d'autres immeubles par le Nu-Propriétaire, un financement ou une réorganisation corporative du Nu-Propriétaire.
- 1.3.39 « **Terrain** » signifie le lot UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT DIX-HUIT 1 867 998) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal;
- 1.3.40 « **Transfert** » signifie (i) une cession des droits d'Usufruit en tout ou en partie; (ii) une division ou un partage de la possession de tout ou partie de l'Assiette de l'Usufruit; (iii) toute entente par laquelle un droit d'usage ou d'occupation de tout ou d'une partie de l'Assiette de l'Usufruit est conféré à quiconque; (iv) toute hypothèque, charge ou autre droit réel affectant l'Usufruit ou l'Assiette de l'Usufruit, en tout ou en partie, ou tout autre arrangement par lequel l'Usufruit ou l'Assiette de l'Usufruit servent de garantie pour le paiement d'une dette ou d'une autre obligation; (v) toute entente ou événement, quels qu'ils soient, qui puisse changer l'identité de l'Usufruitier.
- 1.3.41 « **Usage** » signifie les activités visées au paragraphe 9.1;
- 1.3.42 « **Usufruit** » désigne la convention d'usufruit intervenue ce jour entre les parties pour des volumes situés dans l'immeuble sis au 1 & 55 Avenue Van Horne ;
- 1.3.43 « **Utilisateurs Autorisés** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 9.2 des présentes ;

2. CESSION EN USUFRUIT

Le Nu-Propriétaire cède et transfère par les présentes à l'Usufruitier, qui accepte, l'usufruit de l'Assiette de l'Usufruit décrit à l'article 3 ci-après pour la Durée et selon les conditions et modalités prévues aux présentes.

3. DESCRIPTION DE L'ASSIETTE DE L'USUFRUIT

- 3.1 L'Usufruit constitué aux présentes porte sur une portion de l'Édifice faisant partie du lot UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE-SEPT MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT DIX-HUIT (1 867 998) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, établi à l'encontre du 3^e étage (ou de parties du 3^e et 4^e étages) et dont le volume est plus amplement décrit à l'article 40 des présentes (l'« **Assiette de l'Usufruit** »).
- 3.2 Sont exclus de l'Assiette de l'Usufruit toutes les Installations communes et tous les Systèmes exclusifs à la Portion du Nu-Propriétaire ou parties de ceux-ci pouvant être situés dans l'Assiette de l'Usufruit.
- 3.3 L'Assiette de l'Usufruit est livrée à l'Usufruitier - prévoir ici le base building , les travaux prévus si non terminés, etc.). Outre ce qui est prévu comme travaux de base, L'Usufruitier reconnaît que le Nu-Propriétaire n'a aucune obligation et aucun engagement concernant toute modification, tout changement, toute addition ou toute amélioration quant à l'Assiette de l'Usufruit, ou à l'installation de tout type

d'équipement. Toutes modifications ou améliorations subséquentes effectuées à l'Assiette de l'Usufruit seront à la charge de l'Usufruitier, à l'entière exonération du Nu- Propriétaire, le tout conformément et sujet aux dispositions de la présente Convention.

4. SERVITUDES

- 4.1 Le Nu-Propriétaire accorde par les présentes une servitude non exclusive de passage sur les Installations communes situées dans la Portion du Nu-Propriétaire à titre de fonds servant en faveur de l'Assiette de l'Usufruit à titre de fonds dominant.
- 4.2 L'Usufruitier accorde par les présentes les servitudes suivantes à l'encontre de l'Assiette de l'Usufruit à titre de fonds servant en faveur de la Portion du Nu-Propriétaire comme fonds dominant :
 - 4.2.1 Une servitude exclusive afin de permettre au Nu-Propriétaire et ses représentants d'avoir accès sur et dans l'Assiette de l'Usufruit afin d'installer, de vérifier, conserver, entretenir et réparer, conformément à ses obligations aux termes des présentes, la Portion du Nu-Propriétaire, l'Assiette de l'Usufruit, les Installations communes, étant entendu, que le Nu-Propriétaire ne peut avoir accès à l'Assiette de l'Usufruit qu'après un avis préalable et écrit à l'Usufruitier et qu'en autant qu'il est accompagné, à chaque fois, par un représentant de ce dernier.
- 4.3 Le Nu-Propriétaire, à titre de propriétaire de la Portion du Nu-Propriétaire (étant le fonds dominant ou le fonds servant, selon le cas) et l'Usufruitier à titre d'usufruitier de l'Assiette de l'Usufruit (étant le fonds dominant ou le fonds servant, selon le cas) créent par les présentes les servitudes réciproques suivantes :
 - 4.3.1 Les servitudes nécessaires pour la présence et la conservation des fenêtres, portes, passages et autres ouvertures, présentes ou futures (étant toutefois entendu qu'aucune ouverture ne sera créée entre la Portion du Nu-Propriétaire et l'Assiette de l'Usufruit sans l'accord préalable et écrit des Parties aux présentes), ayant vue directe sur l'Immeuble ou l'Assiette de l'Usufruit à une distance moindre que celle permise par la loi;
 - 4.3.2 Les servitudes de support sur les colonnes et la structure de la Portion du Nu-Propriétaire et de l'Assiette de l'Usufruit;
 - 4.3.3 Les servitudes requises pour l'installation, l'entretien, la réparation et le remplacement des équipements et systèmes de communication, de chauffage, de climatisation, prévention de l'incendie, de distribution de l'électricité et de la plomberie, et autres systèmes généralement requis pour l'exploitation d'un immeuble commercial ainsi que les servitudes d'accès à ces équipement et systèmes.
- 4.4 Les Parties conviennent de maintenir en commun un inventaire de leurs équipements et systèmes réciproques afin de faciliter le fonctionnement et l'exploitation de l'Édifice.
- 4.5 Les Parties reconnaissent qu'il est de leur intention de créer toutes les servitudes requises tant au niveau architectural, physique, mécanique, fonctionnel, pour (i) assurer l'accès, le maintien, l'utilisation et la jouissance respectif de l'Assiette de l'Usufruit et de la Portion du Nu-Propriétaire selon le cas et (ii) assurer la jouissance par l'Usufruitier des mêmes avantages que ceux généralement accordés aux occupants de la Portion du Nu-Propriétaire. En conséquence, chacune des Parties s'engage envers l'autre à signer tout autre acte de servitude, outre les servitudes créées en vertu du présent acte, ou document qui pourrait être requis afin de donner plein effet à leur intention.
- 4.6 Le Nu-Propriétaire et l'Usufruitier consentent à ce que les servitudes créées par les présentes seront en force pendant la Durée entière de l'Usufruit et le Nu-Propriétaire et l'Usufruitier consentent à signer et publier, le tout aux seuls frais de l'Usufruitier, la documentation requise afin d'opérer l'annulation des servitudes à l'expiration de la Durée.

5. GARANTIE

L'Usufruit ici consenti à l'Usufruitier est fait sans garantie légale ou conventionnelle, sauf quant à la garantie contre l'éviction.

6. DATE DE POSSESSION

- 6.1 L'Usufruitier aura la jouissance des droits consentis par les présentes et la possession de l'Assiette de l'Usufruit à titre d'usufruitier à compter de la date de la présente Convention (la « **Date de Possession** »).
- 6.2 À compter de la Date de Possession, l'Usufruitier peut occuper l'Assiette de l'Usufruit conformément à la présente Convention.

7. DROITS DE L'USUFRUITIER

- 7.1 Sous réserve et conformément aux dispositions de la présente Convention, l'Usufruitier jouira quant à l'Assiette de l'Usufruit de tous droits d'un usufruitier et, sans restreindre la généralité de ce qui précède, le droit d'user et de jouir, paisiblement et sans être troublé, de l'Assiette de l'Usufruit, pendant la Durée. Nonobstant ce qui précède, l'Usufruitier n'aura pas le droit d'hypothéquer ou de grever d'une charge l'Assiette de l'Usufruit sans le consentement préalable et écrit du Nu-Propriétaire.
- 7.2 L'Usufruit concédé par la présente Convention comprend le droit non exclusif et non transférable d'utiliser les Installations communes, en commun avec d'autres qui partagent le même droit avec des locataires de l'Édifice, aux fins auxquelles ces Installations communes sont destinées. L'Usufruitier ne devra pas obstruer les itinéraires d'intervention en cas d'incendie et le Nu-Propriétaire aura accès à tous les systèmes et équipements de l'Édifice en tout temps et sans nécessité de préavis.

8. DURÉE

- 8.1 L'Usufruit établi par les présentes débutera à la Date de Possession et est « viager » par rapport à l'immeuble, et durera tant que l'immeuble durera, sujet aux paragraphes XX (cas de défaut) ou YY (destruction de l'immeuble, et se terminant avec la vie de l'immeuble, sauf si cette Durée prend fin autrement aux termes de la présente Convention.

9. USAGE DE L'ASSIETTE DE L'USUFRUIT

- 9.1 Pendant la Durée, l'Assiette de l'Usufruit sera utilisée uniquement pour l'usage décrit au présent paragraphe. L'Usufruitier, pour les fins de sa mission, utilisera l'Assiette de l'Usufruit à des fins de lieux de création visant entre autres les domaines décrits ci-après, savoir :
 - 9.1.1 **Arts visuels et médiatiques** : le domaine des arts visuels se définit par la production d'œuvres originales de recherche, d'exploration ou d'expression, uniques ou d'un nombre limité d'exemplaires, exprimées par la peinture, la sculpture, les arts imprimés, le dessin, l'illustration, la photographie, les arts textiles, l'installation, la performance, les arts numériques, les arts interactifs, l'art sonore, la vidéo d'art, les arts interdisciplinaires, la recherche architecturale ou toute autre forme d'expression de même nature;
 - 9.1.2 **Métiers d'art** : le domaine des métiers d'art se définit par la production d'œuvres originales, uniques ou en exemplaires limités, destinées à une fonction utilitaire, décorative ou d'expression et exprimées par l'exercice d'un métier relié à la transformation du bois, du cuir, des textiles (incluant la mode), des métaux, des silicates ou de toute autre matière;
 - 9.1.3 **Littérature** : le domaine de littérature inclut la création et la traduction d'œuvres littéraires originales, exprimées par le roman, le conte, la nouvelle, l'œuvre dramatique, la poésie, l'essai ou toute œuvre écrite de même nature;
 - 9.1.4 **Arts de la scène** : selon l'Association des professionnels des arts de la scène du Québec (APASQ), les arts de la scène sont des disciplines artistiques pratiquées qui comprennent le théâtre, le théâtre lyrique, la musique, la danse, la variété, la performance, les arts du cirque ou autre manifestation artistique ou multidisciplinaire scénique;
 - 9.1.5 **Musique** : ce domaine inclut directement tous les secteurs de la création, de la production, de la diffusion, de la recherche et de l'éducation musicale, de l'enregistrement, et où l'artiste conserve le contrôle éditorial et créatif de son œuvre;

- 9.1.6 **Cinéma** : le cinéma et la vidéo sont définis comme mode d'expression artistique dans la réalisation d'œuvres cinématographiques ou vidéos indépendants, et où l'artiste conserve le contrôle éditorial et créatif de son œuvre.
- 9.2 Aux fins précitées, l'Usufruitier peut offrir en location l'Assiette de l'Usufruit ou des parties de celle-ci aux utilisateurs autorisés ci-après définis (les «**Utilisateurs Autorisés**») qui doivent répondre à leurs critères respectifs, savoir :
- 9.2.1 **Artiste (individu)**: en se référant à la Loi sur le statut professionnel des artistes en arts visuels; des métiers d'art et de la littérature et la Loi sur le statut professionnel et les conditions d'engagement des artistes de la scène, du disque et du cinéma, celui-ci doit répondre à certains critères présents ci-dessous:
- (i) se déclarer artiste professionnel, émergent ou en début de carrière artistique;
 - (ii) crée des œuvres ou pratique un art à son propre compte ou offre ses services, moyennant rémunération, à titre de créateur ou d'interprète;
 - (iii) a une reconnaissance de ses pairs;
 - (iv) a été inscrit ou est inscrit dans des écoles institutionnelles reconnues ou est dans un programme de mentorat;
 - (v) diffuse ou interprète publiquement des œuvres dans des lieux ou un contexte reconnus par les pairs.
- 9.2.2 **Artisan (individu)** : en se référant à la liste des artisans du Conseil des métiers d'art du Québec, celui-ci doit répondre à certains critères présents ci-dessous :
- (i) se déclare artiste, artisan créateur professionnel, ou émergent en métiers d'art;
 - (ii) crée des œuvres pour son propre compte (doit faire preuve de sa capacité de créer des œuvres originales uniques ou en de multiples exemplaires);
 - (iii) a une reconnaissance de ses pairs;
 - (iv) a été inscrit ou est inscrit dans des écoles institutionnelles reconnues ou est dans un programme de mentorat;
 - (v) crée des œuvres qui sont exposées, produites, publiées, représentées en public ou mises en marché soit dans des lieux appropriés ou sur l'Internet.
- 9.2.3 **Travailleur culturel (individu)**: toute personne travaillant dans le champ culturel (comme travailleur autonome ou pour un organisme culturel, une micro entreprise créative, un organisme offrant des services) représentée par les domaines des arts visuels et médiatiques, métiers d'art, arts de la scène, littérature, musique et/ou cinéma et dont le mandat touche la production, la création, la formation, la conservation, la distribution, la diffusion, le soutien, l'éducation et la promotion de ces domaines.
- 9.2.4 **Organisme culturel à but non lucratif** : tout organisme à but non lucratif dont la mission a une portée culturelle qui répond aux critères du Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec (MCCCFQ), du Conseil des arts et des lettres du Québec (CALQ), du Conseil des arts de Montréal (CAM), du Conseil des arts du Canada (CAC), de la Société de développement des entreprises culturelles (SODEC), de la Bibliothèque et archives nationales du Québec (BANQ), du Programme montréalais d'action culturelle de la Ville de Montréal, du Programme de partenariat culture et communauté de la Ville de Montréal, ou tout autre organisme en cours d'accréditation. On peut également ajouter à cette définition et considérer comme admissibles les organismes culturels qui jouent un rôle dans la réflexion, le soutien et la recherche ainsi que du développement et du regroupement d'espaces de création (p.ex. collectifs d'ateliers d'artistes ou de studios de répétition pour musiciens).
- 9.2.5 **Association, micro et petite entreprise ou coopérative culturelle** : toute association, micro-entreprise (1 à 4 employés salariés à temps plein) ou coopérative culturelle qui œuvre dans les domaines suivants:

arts visuels et médiatiques, métiers d'arts, arts de la scène, littérature, cinéma et musique et dont le mandat touche à la production, la création, la formation, la conservation, la distribution, l'éducation, la diffusion, le soutien et la promotion de ces domaines.

- 9.3 La sélection des Utilisateurs Autorisés aura comme objectif: la mixité, la protection et la conservation d'une communauté artistique et éclectique. Économiquement fragile pour diverses raisons, cet écosystème relève essentiellement de la recherche, de l'exploration, de la création, de l'éducation, de la diffusion et de la production. Il inclut la petite échelle, le caractère expérimental et novateur, ou le caractère indépendant ou non commercial. L'Assiette de l'Usufruit ne sera utilisée pour aucune autre fin, étant entendu que tout usage à des fins résidentielles est strictement interdit dans l'Assiette de l'Usufruit. L'Usufruitier pourra également utiliser l'Assiette de l'Usufruit aux fins d'y installer ses bureaux administratifs.
- 9.4 Nonobstant ce qui précède, ces critères de sélection pourront être modifiés de temps à autre par l'Usufruitier mais les modifications seront toutefois assujetties à l'approbation écrite du Nu-Propriétaire. Les associations, micro-entreprises ou coopératives de plus de quatre (4) employés salariés pourront également être sélectionnées, selon une évaluation de l'Usufruitier au cas-par-cas. L'Usufruitier s'engage à fournir par écrit au Nu-Propriétaire pendant toute la Durée, le 1^{er} janvier de chaque année, la liste des Utilisateurs Autorisés occupant des espaces dans l'Assiette de l'Usufruit ainsi que leur usage, la première liste devant être fournie par l'Usufruitier au Nu-Propriétaire à la Date de possession. Si le Nu-Propriétaire, agissant raisonnablement, était d'avis que l'un ou l'autre de ces occupants autres que les Utilisateurs Autorisés ne répondait pas aux Critères de sélection énumérés et définis aux présentes, il pourra soumettre son désaccord à l'Usufruitier. Les parties s'engagent à prendre tous les moyens nécessaires pour s'entendre sur l'éligibilité de ce ou ces locataires dans les trente (30) jours de l'avis du Nu-Propriétaire et en cas de différend, les parties auront recours à l'arbitrage.
- 9.5 L'Usufruitier peut, sans avoir à obtenir l'autorisation préalable du Nu-Propriétaire, louer tout ou partie de l'Assiette de l'Usufruit à des Artistes, Artisans et Travailleurs Culturels à des conditions financières qu'il juge appropriées. Tel droit ne pourra être interprété comme relevant l'Usufruitier de ses obligations présentes ou futures en vertu de la présente Convention. L'Usufruitier devra obtenir de ses locataires un engagement à respecter les engagements applicables de l'Usufruitier en vertu de la présente Convention sauf les obligations de payer la Contrepartie et les Recouvrements, lesquels demeurent payables par l'Usufruitier. Il devra également obtenir de ses locataires une reconnaissance et un engagement à ne pas exercer envers le Nu-Propriétaire les droits et recours appartenant à l'Usufruitier; ainsi qu'une reconnaissance que la location prendra fin à l'expiration de la Durée ou à la résiliation de la Convention si celle-ci devait être résiliée pour quelque motif que ce soit.
- 9.6 L'Usufruitier ne doit utiliser l'Assiette de l'Usufruit ou l'occuper, ni permettre à quiconque de l'utiliser ou de l'occuper, à d'autres fins, sauf les fins accessoires à celle de l'Usage, sans l'approbation préalable écrite du Nu-Propriétaire, laquelle ne pourra être refusée sans motif sérieux.
- 9.7 L'Usufruitier doit, sans délai et à ses frais pendant toute la Durée obtenir tous les permis requis et respecter toutes les lois applicables, incluant sans limitation, tous les règlements des services d'incendie, de police et de salubrité publique et environnementale ainsi que tous les règlements et ordonnances des autorités et agences gouvernementales ayant compétence sur l'Assiette de l'Usufruit.
- 9.8 Si, en tout temps pendant la Durée, un équipement, une installation ou un appareil devant être utilisé ou installé dans l'Assiette de l'Usufruit par l'Usufruitier requiert un permis d'une autorité gouvernementale, l'Usufruitier s'engage à obtenir, à ses propres frais, le permis requis avant l'installation et à le maintenir en vigueur (si le permis est requis pour l'utilisation) pendant toute la période au cours de laquelle l'équipement, l'installation (si le permis est requis pour l'installation) ou l'appareil en cause doit être utilisé dans l'Assiette de l'Usufruit. L'Usufruitier doit immédiatement remettre copie de ce permis et de tous ses renouvellements ou modifications au Nu-Propriétaire.

10. CONTREPARTIE, RECOUVREMENTS ET PAIEMENT

En considération de l'établissement de l'Usufruit faisant l'objet de la présente Convention et des autres droits consentis à l'Usufruitier, l'Usufruitier s'engage à payer

au Nu-Propriétaire, pour la Durée de l'Usufruit et à compter de la Date de Possession, les considérations ci-après décrites:

10.1 Contrepartie de base:

10.1.1 De la Date de Possession jusqu'au _____, une Contrepartie de base égale au taux annuel de _____ DOLLARS ET _____ CENTS (0.00 \$) par pied carré de la Superficie de l'Assiette de l'Usufruit;

10.1.2 Prévoir des durées successives de 1, 2 ou 3

Cette Contrepartie de base qui devra être acquittée en versements mensuels, égaux et consécutifs, payables d'avance le premier jour de chaque mois civil, conformément aux dispositions de l'article 15.

10.2 **Recouvrements :** en sus de la Contrepartie de base, sa Part proportionnelle des Recouvrements selon les modalités de paiement prévues à la présente Convention.

10.3 **Paiement :** À moins de disposition ou d'instruction contraire, toutes sommes payables en vertu la présente Convention d'Usufruit (incluant la TPS, la TVQ ou toute autre Taxe de vente) sont payables à ALLIED PROPERTIES REAL ESTATE INVESTMENT TRUST et devront être envoyés à l'adresse suivante, soit au _____ ou à toute autre adresse suivant instruction écrite du Nu-Propriétaire.

11. MESURAGE DE LA SUPERFICIE DE L'ASSIETTE DE L'USUFRUIT

11.1 Pour les fins du calcul de la Contrepartie de base et des Recouvrements, les parties conviennent que l'Assiette de l'Usufruit a une superficie de _____ pieds carrés, mesurée selon la Norme de Mesurage (la « **Superficie de l'Assiette de l'Usufruit** »), nonobstant la contenance volumétrique décrite à la description technique de l'article 40 des présentes, laquelle Superficie de l'Assiette de l'Usufruit est détaillée comme suit :

Étages, superficie, etc.

Le (ou les) certificat (s) de mesurage confirmant la Superficie de l'Assiette de l'Usufruit sont joints aux présentes comme Annexe 11.1.

11.2 Si requis, l'Usufruitier doit donner au Nu-Propriétaire, à ses consultants et à leurs représentants respectifs, accès à l'Assiette de l'Usufruit sur préavis minimum de vingt-quatre (24) heures, afin qu'un mesurage soit fait par un architecte ou un arpenteur-géomètre choisi par le Nu-Propriétaire, à ses frais.

12. MODALITÉS DE PAIEMENT DES RECOUVREMENTS

12.1 Avant le commencement de chaque année financière du Nu-Propriétaire, pendant la Durée soit, jusqu'à avis contraire du Nu-Propriétaire, avant le 1er janvier de chaque année de la Durée, le Nu-Propriétaire remettra à l'Usufruitier, un état estimatif des Recouvrements se rapportant à cette prochaine année civile. Dans le cas visé au paragraphe 13.2, le Nu-Propriétaire dressera également un état estimatif des Taxes foncières relatives au Terrain. L'Usufruitier paiera au Nu-Propriétaire sa Part proportionnelle des montants ainsi estimés en versements mensuels égaux payables d'avance pendant cette période aux mêmes dates que la Contrepartie de base.

12.2 Nonobstant ce qui précède, si dans une période donnée, une ou des dépenses admissibles à titre de Recouvrements étaient encourues par le Nu-Propriétaire alors que celui-ci, ayant agi avec diligence et de bonne foi dans la préparation de son budget annuel, n'avait pas prévu telle(s) dépense(s) dans le montant estimé des Recouvrements pour cette dite période, alors, le Nu-Propriétaire pourra soit (i) facturer à l'Usufruitier sa Part proportionnelle de cette dépense et l'Usufruitier paiera le ou les montants ainsi facturés au Nu-Propriétaire et ce, dans les soixante (60) jours suivant la réception de la facture du Nu-Propriétaire, ou (ii) soit étaler cette dépense sur la partie restant de l'année financière du Nu-Propriétaire, le montant payable au titre de la Part proportionnelle de l'Usufruitier des Recouvrements étant modifié en conséquence. Le choix de l'une ou l'autre approche sera fait par l'Usufruitier suite à un avis écrit du Nu-Propriétaire.

Si le Nu-Propriétaire ne fournit pas de nouvel estimé l'Usufruitier une fois la période couverte par l'estimé précédent passée, l'Usufruitier continuera d'acquitter sa Part proportionnelle en fonction du dernier estimé fourni par le Nu-Propriétaire jusqu'à ce qu'un nouvel estimé soit fourni par le Nu-Propriétaire pour la nouvelle période.

12.3 Année financière du Nu-Propriétaire

En date des présentes, l'année financière du Nu-Propriétaire correspond à l'année civile. Le Nu-Propriétaire, agissant raisonnablement, pourra de temps à autre modifier son année financière, en autant que la nouvelle période n'excède pas douze (12) mois et en autant qu'il avise l'Usufruitier au moins six (6) mois avant la date effective de modification.

12.4 Relevés et vérification

- 12.4.1 Dans un délai raisonnable suivant la fin de chaque année pour laquelle les Recouvrements ont été estimés et pour laquelle des paiements ont été effectués par l'Usufruitier sur la base de ces estimés, le Nu-Propriétaire fournira à l'Usufruitier un relevé précisant le montant réel des Recouvrements, ainsi que toute pièce justificative raisonnablement requise par l'Usufruitier. Tout ajustement s'effectuera entre les parties de la façon suivante: (i) si le montant que l'Usufruitier a payé excède les montants réellement exigibles, le trop-payé sera porté au crédit de tout montant alors exigible ou payable subséquemment en vertu de cette Convention; et (ii) si le montant que l'Usufruitier a payé est moindre que les montants réellement exigibles, l'Usufruitier paiera ces montants additionnels dans les soixante (60) jours suivant la date de réception du relevé du Nu-Propriétaire.
- 12.4.2 Suite à la réception du relevé soumis par le Nu-Propriétaire aux termes du paragraphe précédent, l'Usufruitier pourra procéder à une vérification des Recouvrements (la « **Vérification** ») et ce, dans un délai n'excédant pas trois (3) mois suivant la réception dudit relevé.
- 12.4.3 Lorsque l'Usufruitier choisit de procéder à la Vérification, la Vérification devra être effectuée aux frais de l'Usufruitier, par un comptable agréé compétent en la matière et membre d'un cabinet reconnu (le «**Vérificateur**»), aux bureaux du Nu-Propriétaire où sont conservés ses registres comptables, du lundi au vendredi entre 9h et 16h. L'Usufruitier s'engage à rémunérer le Vérificateur sur une base autre qu'une commission ou un pourcentage des sommes recouvrées dans la cadre de la Vérification.
- 12.4.4 Si, suite à sa Vérification, l'Usufruitier est en désaccord avec le relevé soumis par le Nu-Propriétaire, l'Usufruitier devra néanmoins continuer de payer sa Part proportionnelle des Recouvrements conformément aux termes du relevé et l'Usufruitier devra fournir au Nu-Propriétaire une copie du rapport de son Vérificateur (le « **Rapport** ») dans un délai maximum de quinze (15) jours suivant sa réception. Si le Nu-Propriétaire et l'Usufruitier ne peuvent s'entendre sur le montant des Recouvrements payables par l'Usufruitier pour cette année financière du Nu-Propriétaire dans un délai de trente (30) jours de la remise du Rapport, le différend sera soumis, pour décision, à un arbitre conformément aux dispositions des présentes. S'il appert que les sommes payées par l'Usufruitier doivent être ajustées, tout tel ajustement sera effectué de la façon prévue au paragraphe 12.2.
- 12.4.5 L'Usufruitier et ses dirigeants, mandataires et employés doivent assurer la stricte confidentialité de tous les renseignements découlant de la Vérification, ainsi qu'en ce qui concerne tout compromis, règlement ou rajustement intervenu entre les parties qui découle des résultats de la Vérification.
- 12.4.6 Comme condition préalable à l'exercice de son droit de Vérification, l'Usufruitier doit remettre au Nu-Propriétaire une convention signée par le Vérificateur reconnaissant que l'ensemble des résultats découlant de la Vérification, ainsi que tout compromis, règlement ou rajustement intervenu entre les parties doivent être maintenus dans la plus stricte confidentialité.
- 12.4.7 L'Usufruitier doit exercer son droit de Vérification dans le délai précité et dans le cas contraire, il sera présumé avoir accepté le relevé du Nu-Propriétaire et le droit de Vérification pour cette année en question s'éteindra ipso facto à l'expiration de ce délai de trois (3) mois.

12.5 Électricité

- 12.5.1 Pendant toute la Durée, l'Usufruitier devra payer l'électricité consommée dans et pour l'Assiette de l'Usufruit dont le coût n'est pas inclus dans les Recouvrements.
- 12.5.2 À cet égard, l'Assiette de l'Usufruit est munie d'un compteur HQ dédié ~~OU -- d'un dispositif de mesurage (« Milli Amp Current Transformers »)~~ mesurant la consommation en électricité dans et pour l'Assiette de l'Usufruit (collectivement les ~~« Dispositifs de Mesurage »~~). ~~Pour plus de précision, un seul dispositif de mesurage est installé pour la totalité de l'Assiette de l'Usufruit. Tout dispositif de mesurage additionnel (sous compteur) sera installé par le Nu-Propriétaire aux frais de l'Usufruitier.~~
- 12.5.3 ~~Avant le commencement de chaque année financière du Nu-Propriétaire, pendant la Durée soit, jusqu'à avis contraire du Nu-Propriétaire, avant le 1er janvier de chaque année de la Durée, le Nu-Propriétaire remettra à l'Usufruitier, un état estimatif du coût de la consommation en électricité de l'Usufruitier se rapportant à cette prochaine année civile pour l'Assiette de l'Usufruit. L'Usufruitier paiera au Nu-Propriétaire ce coût estimé de la consommation en électricité d'avance, par versements égaux mensuels et consécutifs, pendant cette période et aux mêmes dates que la Contrepartie de base.~~
- 12.5.4 ~~Le coût de la consommation réelle de l'Usufruitier pour l'Assiette de l'Usufruit sera ainsi déterminé par le Nu-Propriétaire suivant le résultat des lectures des Dispositifs de Mesurage à la fin de chaque trimestre de la Durée (ou à toute autre fréquence telle que déterminée par le Nu-Propriétaire, ou demandée par l'Usufruitier pour motifs raisonnables), et selon le tarif unitaire chargé au Nu-Propriétaire par le fournisseur d'électricité local (le « Coût annuel réel ») qui apparaîtra sur les factures, auxquelles seront ajoutées les Taxes de vente. Il est également entendu et convenu que l'Usufruitier n'aura pas à payer au Nu-Propriétaire de frais de facturation ou d'administration sur ces coûts.~~
- 12.5.5 ~~Ainsi, le Nu-Propriétaire fera parvenir une facture annuelle à l'Usufruitier dans laquelle un ajustement sera fait entre les montants prépayés par l'Usufruitier pour l'année financière en question et le Coût annuel réel. Si les montants que l'Usufruitier a payés excèdent le Coût annuel réel, le trop payé sera porté au crédit de l'Usufruitier et pour la dernière année, il sera remboursé à la fin de la Durée; et (ii) si les montants que l'Usufruitier a payés sont moindres que Coût annuel réel, l'Usufruitier paiera ces montants additionnels au Nu-Propriétaire dans les trente (30) jours de sa réception de la facture annuelle.~~
- 12.5.6 Le Coût de la consommation d'électricité pour les Installations communes, est inclus dans les Recouvrements.

13. TAXES FONCIÈRES

- 13.1 L'Usufruitier, à ce titre, est seul responsable des Taxes foncières imposées à l'égard de l'Assiette de l'Usufruit, sauf si l'Usufruitier bénéficie d'une Exemption. Les parties conviennent de collaborer afin que l'Assiette de l'Usufruit soit promptement portée au rôle d'évaluation foncière et inscrits au nom de l'Usufruitier à titre de propriétaire par la CMQ conformément aux dispositions de la LFM.
- 13.2 Si l'Assiette de l'Usufruit n'est pas portée au rôle d'évaluation foncière comme une ou plusieurs unités d'évaluation, distinctes de la Portion du Nu-Propriétaire, les Taxes foncières payables par le Nu-Propriétaire pour l'Immeuble (incluant l'Assiette de l'Usufruit) seront traitées comme faisant partie des Recouvrements sauf pour les frais d'administration de 15% qui ne s'appliqueront pas.
- 13.3 Les dispositions de l'article 12, relatifs aux modalités de paiement des Recouvrement s'appliqueront alors avec les ajustements nécessaires au paiement des Taxes foncières.

14. TAXES DE VENTE, TAXES SUR LES PRODUITS ET SERVICES ET TAXES D'AFFAIRES

Nonobstant toute autre disposition de la présente Convention d'Usufruit, mais sous réserve de toute Exemption dont l'Usufruitier pourrait bénéficier l'Usufruitier doit payer au Nu-

Propriétaire le montant de toute taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ) ou toute autre taxe semblable, imposée à l'égard de la Contrepartie ou des Recouvrements payable par l'Usufruitier aux termes des présentes, peu importe que ces taxes soient désignées comme telles ou autrement (collectivement appelées aux présentes les « **Taxes de vente** »). Le Nu-Propriétaire doit calculer en conformité avec les lois applicables le montant des Taxes de vente exigibles de l'Usufruitier ; l'Usufruitier doit payer ce montant au Nu-Propriétaire soit en même temps qu'il doit lui payer, en vertu des modalités des présentes, les montants auxquels ces Taxes de vente s'appliquent, soit, sur demande, en tout autre temps que le Nu-Propriétaire détermine. L'Usufruitier doit également payer les Taxes d'affaires qui pourraient lui être imposées.

15. PAIEMENT DE LA CONTREPARTIE ET DES REDEVANCES

15.1 Paiement

Tout paiement qui doit être fait au Nu-Propriétaire en vertu de la présente Convention d'Usufruit sera fait en monnaie ayant cours légal au Canada, sans nécessité de préavis et sans droit de déduction, d'abattement ou de compensation, quel qu'il soit. Lesdits paiements seront payables à l'ordre de [REDACTED] à l'adresse mentionnée en premier lieu à la comparution ou à toute autre adresse indiquée par écrit par le Nu-Propriétaire.

15.2 Modalités de paiement

Les paiements seront faits soit par voie de transfert électronique de fonds (« TEF ») à partir du compte bancaire de l'Usufruitier dans le compte bancaire du Nu-Propriétaire ou par la remise de chèques postdatés. Toute facture concernant des montants autres que la Contrepartie et les Recouvrements prévus à l'état estimatif des Recouvrements, doit être payée par le biais du TEF ou par chèque au Nu-Propriétaire.

Si l'Usufruitier choisit le TEF, il doit fournir à son institution bancaire les informations contenues dans l'Annexe 15.2 ci-jointe, ainsi que le montant de la Contrepartie et des Recouvrements.

Si l'Usufruitier ne choisit pas le TEF, il doit remettre au Nu-Propriétaire, au plus tard à la Date de possession, une série de chèques mensuels postdatés, chacun étant égal au montant de la Contrepartie et des Recouvrements. La première série de chèques devra couvrir la période entre la Date de possession et la fin du premier exercice financier de la Durée. Par la suite, pour chacun des exercices financiers durant la Durée, l'Usufruitier remettra au Nu-Propriétaire une série de douze (12) chèques mensuels postdatés au début de chacun de ces exercices financiers. A la dernière année de la Durée, l'Usufruitier devra remettre au Nu-Propriétaire un nombre de chèques mensuels postdatés couvrant la période restante jusqu'à la fin de la Durée.

15.3 Paiement en souffrance

Tout paiement en souffrance portera intérêt à compter de sa date d'échéance jusqu'à la date de paiement à un taux annuel égal au Taux préférentiel plus trois pour cent (3%).

16. CONTRÔLE DE L'ÉDIFICE

16.1 Le Nu-Propriétaire exploitera et gèrera l'Édifice, y compris les Installations communes, comme le ferait le propriétaire prudent d'une propriété similaire considérant sa taille, son âge et son emplacement. L'Édifice fera en tout temps l'objet du contrôle et de la gestion exclusive du Nu-Propriétaire qui, à cet égard, pourra en tout temps établir des règlements et des politiques générales applicables relativement à l'exploitation de l'Édifice, en tout ou en partie afin de:

- a) obstruer l'accès ou fermer temporairement l'Édifice, ou permettre à d'autres d'en utiliser une partie quelconque temporairement;
- b) de temps à autre, faire des modifications, ajouts, soustractions ou réarrangements à l'Édifice, en tout ou en partie, et construire des immeubles, structures, améliorations ou installations supplémentaires dans, à côté ou près de l'Édifice, ou même de construire d'autres immeubles, structures ou améliorations dans l'Édifice ou d'y ajouter des étages;
- c) imposer des exigences relativement à l'accès à d'autres parties de l'Édifice et des mesures de sécurité que le Nu-Propriétaire jugera nécessaires;
- d) effectuer tout autre acte par rapport à l'Assiette de l'Usufruit que le Nu-Propriétaire considère justifié, selon le bon sens des affaires, pour assurer une exploitation aussi efficace et appropriée que possible de l'Édifice

- 16.2 Les règlements s'appliqueront de la même façon à l'Usufruitier, les Utilisateurs Autorisés et autres occupants de l'Édifice. Le Nu-Propriétaire donnera un préavis raisonnable en cas de modification ou d'ajout aux règlements.
- 16.3 La responsabilité du Nu-Propriétaire ne sera pas engagée si les Installations communes sont diminuées ou modifiées de quelque façon que ce soit du fait de l'exercice par le Nu-Propriétaire des droits mentionnés aux présentes, et l'Usufruitier n'aura droit à aucune compensation, ni à aucune diminution ou abattement de la Contrepartie ou des Recouvrements. Aucune modification ou diminution des Installations communes ne sera considérée ou interprétée comme une éviction ou un défaut de respecter un engagement de jouissance paisible contenu aux présent Usufruit. Le Nu-Propriétaire déploiera des efforts raisonnables dans la réalisation de ces travaux pour minimiser les perturbations qui pourraient être causées à l'Usufruitier et il tentera de planifier les travaux en-dehors des heures normales d'affaires. Si des travaux prévus sont susceptibles de nuire à l'entreprise de l'Usufruitier ou de ses locataires, menée à partir de l'Assiette de l'Usufruit de façon importante, le Nu-Propriétaire devra d'abord fournir à l'Usufruitier des détails relativement aux travaux prévus, à moins qu'il ne s'agisse d'une situation d'urgence.

17. SERVICES, ENTRETIEN, RÉPARATIONS, ET REMPLACEMENT

Tant et aussi longtemps que l'Usufruitier respecte matériellement toutes ses obligations aux termes de la présente Convention d'Usufruit, le Nu-Propriétaire convient de lui fournir les services suivants :

- 17.1 Accès - En tout temps au cours de la Durée, l'Usufruitier aura accès à l'Assiette de l'Usufruit et aux endroits où sont situés les Systèmes exclusifs à l'Assiette de l'Usufruit, selon les conditions des présentes.
- 17.2 L'accès de l'Usufruitier pourra être exercé en tout temps, 24 heures sur 24, 365 jours par année, sauf en cas de Force Majeure ou de situation d'urgence. En dehors des heures normales d'affaires (soit du lundi au vendredi de 8 heures à 18 heures), l'Édifice sera accessible par carte ou puce d'accès et l'Usufruitier devra respecter toute mesure de sécurité que le Nu-Propriétaire pourrait mettre en place pour assurer la sécurité de l'Édifice.

Le Nu-Propriétaire fournira à l'Usufruitier, pour l'Assiette de l'Usufruit, cinquante (50) cartes ou puces initiales, sans frais. La répartition de ces cartes ou puces entre les divers espaces et locataires de l'Usufruitier sera effectuée par l'Usufruitier. Toutes les cartes ou puces supplémentaires ou de remplacements demandées par l'Usufruitier pour quelque raison que ce soit, incluant en remplacement d'une carte ou puce perdue ou volée, seront à ses frais. Le montant actuel est de vingt dollars (20,00 \$) par carte ou puce d'accès et celui-ci est sujet à changement de temps à autre, à l'entière discrétion du Nu-Propriétaire.

- 17.3 Sauf pour tout bris et frais occasionnés par un acte, geste ou omission de l'Usufruitier, ou d'une ou plusieurs personnes à qui l'Usufruitier a permis l'accès, le Nu-Propriétaire sera tenu de réparer et d'entretenir l'Édifice, y compris, sans limitation, les Installations communes de l'Édifice et les éléments structuraux de l'Assiette de l'Usufruit. Pour plus de précision, le Nu-Propriétaire effectuera les réparations et remplacements suivants :
- a) Les réparations majeures et les remplacements aux systèmes de chauffage, d'électricité et de plomberie communs (les «Systèmes de base») et
 - b) Les réparations et remplacements des éléments non structuraux des Installations communes de l'Édifice. Les coûts des éléments en a), et b) seront inclus dans les Recouvrements et pourront être amortis selon les principes comptables généralement reconnus; et
 - c) Les réparations et les remplacements à la structure de l'Édifice, incluant sans y être limité, le remplacement du toit, et toutes réparations (autres que les menues réparations) aux semelles de béton, aux fondations, aux murs de soutènement intérieurs ou extérieurs, aux murs extérieurs, au toit, aux poutres de soutènement, aux colonnes de soutien (la «Structure de l'Édifice»), de même que toute réparation ou tout ajout nécessaire à la Structure de l'Édifice. Les coûts de ces réparations et remplacements en c) seront assumés par le Nu-Propriétaire et ne seront pas inclus dans les Recouvrements sauf quant à ceux de la membrane et de l'isolant du toit qui seront inclus et amortis selon les principes comptables généralement reconnus.

17.4 L'Usufruitier reconnaît et convient qu'il effectuera et assumera les frais des services suivants, le tout afin de conserver l'Assiette de l'Usufruit en bon état et en agissant avec diligence :

17.4.1 Entretien ménager – l'entretien ménager de l'Assiette de l'Usufruit, incluant les toilettes qui y sont situées, le nettoyage intérieur des fenêtres, selon les normes générales de nettoyage appliquées à des immeubles de bureaux similaires ;

17.4.2 Entretien et réparation – les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de l'Assiette de l'Usufruit et d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments de distribution des systèmes de l'Édifice situés à l'Intérieur de l'Assiette de l'Usufruit qui ne sont pas visés au paragraphe 17.3 ou qui sont occasionnés par un acte ou geste de l'Usufruitier, ou d'une ou plusieurs personnes à qui l'Usufruitier a permis l'accès.

17.5 Le Nu-Propriétaire peut pénétrer dans l'Assiette de l'Usufruit en tout temps raisonnable, sur préavis raisonnable (sauf dans un cas d'urgence où aucun préavis n'est requis), afin d'en examiner l'état et aviser l'Usufruitier par écrit des travaux d'entretien que ce dernier doit exécuter ou afin d'exécuter lui-même les travaux d'entretien, de réparation, de remplacement et de supervision qu'il doit effectuer. Si l'Usufruitier néglige d'entretenir partie de l'Assiette de l'Usufruit dont il a la responsabilité, le Nu-Propriétaire a le droit, sur préavis écrit d'au moins QUINZE (15) jours ouvrables à l'Usufruitier, d'effectuer ces travaux d'entretien, à moins d'objection de l'Usufruitier, et tous les coûts engagés par le Nu-Propriétaire à cet effet lui sont payables par l'Usufruitier sur demande accompagnée des pièces justificatives.

17.6 L'Usufruitier reconnaît que les espaces faisant partie de l'Assiette de l'Usufruit devront obligatoirement être climatisés puisque l'option de fenêtre ouvrante ne s'appliquera pas à cet étage; l'Usufruitier sera seul responsable de l'installation, à ses frais, des appareils requis (à l'exclusion d'unités de fenêtre qui ne sont pas permises) après avoir fait approuver le tout par écrit, au préalable, par le Locateur. Suite à cette installation, le cas échéant, l'Usufruitier sera seul responsable de l'entretien, de la réparation, du remplacement et de la consommation électrique de ces appareils, ou de toute autre énergie nécessaire à leur bon fonctionnement tel que, à titre d'exemple, l'eau mitigée.

18. OBLIGATIONS DU NU-PROPRIÉTAIRE

18.1 Sans limiter la généralité ou la portée des dispositions de la présente Convention d'Usufruit, le Nu-Propriétaire doit, pendant la Durée :

18.1.1 sauf pour tout bris et frais occasionnés par un acte ou geste de l'Usufruitier, ou d'une ou plusieurs personnes à qui l'Usufruitier a permis l'accès, et sauf en ce qui concerne l'usure normale de l'intérieur de l'Immeuble à l'exception de ce qui est prévu au paragraphe 17.3 des présentes, effectuer en toute diligence raisonnable et à ses frais comme le ferait un propriétaire diligent, l'exploitation, les réparations, remplacements et supervision requis ou utiles à l'Immeuble et aux Installations communes incluant, sans limitation, à l'Assiette de l'Usufruit qui ne sont pas de la responsabilité de l'Usufruitier aux termes du paragraphe 17.4 des présentes;

18.1.2 en ce qui concerne l'Immeuble, souscrire et conserver les polices d'assurance prévues au paragraphe 24.4 des présentes ;

18.1.3 sous réserve des autres dispositions de la présente, assurer l'intégrité structurale , physique, mécanique et fonctionnelle de l'Immeuble ;

18.1.4 permettre aux employés, officiers, mandataires, agents, invités, et visiteurs de l'Usufruitier l'accès à l'Assiette de l'Usufruit VINGT-QUATRE (24) heures sur VINGT-QUATRE (24), sauf en cas de Force Majeure ou de situation d'urgence;

18.1.5 respecter et se conformer à toutes les lois, ordonnances et règlements tant fédéraux, provinciaux que municipaux en vigueur maintenant et à l'avenir et qui concernent ou affectent l'Immeuble ;

19. OBLIGATIONS DE L'USUFRUITIER

19.1 Sans limiter la généralité ou la portée des dispositions de la présente Convention d'Usufruit, l'Usufruitier doit, pendant la Durée :

- 19.1.1 payer au Nu-Propriétaire à leur date d'échéance les versements de Contrepartie et tous les autres montants dus en vertu de la présente Convention d'Usufruit ;
- 19.1.2 voir à l'entretien ménager et à l'entretien complet du Assiette de l'Usufruit conformément au paragraphe 17.4 des présentes, nonobstant les dispositions des articles 1151 à 1153 du C.c.Q. ;
- 19.1.3 souscrire et conserver les polices d'assurance mentionnées au paragraphe 24.1 des présentes ;
- 19.1.4 utiliser et occuper l'Assiette de l'Usufruit en conformité avec les lois, ordonnances et règlements tant fédéraux, provinciaux que municipaux, en vigueur maintenant et à l'avenir et applicables à l'Assiette de l'Usufruit et, généralement, respecter et se conformer auxdites lois et ordonnances et règlements ;
- 19.1.5 sous réserve de toute exemption, payer tout droit de mutation qui pourrait lui être imposé en regard de la Convention d'usufruit ;
- 19.1.6 sous réserve de toute Exemption, rembourser au Nu-Propriétaire, le cas échéant, toute Taxe foncière sur l'Assiette de l'Usufruit que ce dernier aurait à assumer relativement à la Convention d'Usufruit.

20. AFFICHAGE

- 20.1 L'Usufruitier pourra s'afficher ou s'identifier au moyen d'une enseigne corporative de type «plaque» sur le mur extérieur à côté (et non au-dessus) de l'entrée de l'Édifice, sous réserve du respect par l'Usufruitier des lois et règlements en vigueur et des termes et conditions énoncés aux présentes. Il devra obtenir le consentement du Nu-Propriétaire pour l'installation et la modification de toute affiche ou enseigne extérieure installée sur l'Édifice ou installée dans l'Assiette de l'Usufruit et visible de l'extérieur. L'affichage extérieur par l'Usufruitier est consenti sur une base non exclusive.
- 20.2 Pendant la Durée, le nom de l'Usufruitier et le numéro de son bureau seront affichés sur le panneau d'identification principal dans le hall d'entrée principal de l'Édifice ainsi que sur la porte de chacun des locaux constituant l'Assiette de l'Usufruit (sur laquelle le logo de l'Usufruitier pourra également être exhibé, aux frais de l'Usufruitier) et le resteront pendant toute la Durée. Toute modification à l'identification de l'Usufruitier pendant la Durée sera aux frais exclusifs de l'Usufruitier.

21. MODIFICATIONS ET AMÉLIORATIONS DANS L'ASSIETTE DE L'USUFRUIT

21.1 Améliorations

- 21.1.1 Ni l'Usufruitier ni le Nu-Propriétaire ne doit faire d'Améliorations (ci-après définies) dans l'Assiette de l'Usufruit sans le consentement écrit préalable de l'autre, lequel ne peut être refusé sans motifs sérieux, sur la base des plans, dessins et devis raisonnablement détaillés, préparés par des professionnels en architecture et en génie électrique et mécanique relatifs à ces Améliorations proposées et préalablement soumises par la partie souhaitant exécuter ces Améliorations (la « **Partie à l'origine des Améliorations** ») à l'autre partie (la « **Partie subissant les Améliorations** »).

Dans la présente Convention d'Usufruit, l'expression «**Améliorations** » signifie les améliorations, modifications, ajouts ou installations au ou sur l'Assiette de l'Usufruit et inclut, sans restriction, les éléments suivants : cloisons fixes, portes intérieures et extérieures, fenêtres, conduites de distribution de climatisation, installations locales de plomberie ou de tuyauterie, fixtures électriques et câblage de toutes sortes à l'exception du câblage informatique et des revêtements de plafond et de plancher.

Toutes les Améliorations doivent être exécutées aux frais de la Partie à l'origine des Améliorations, une fois tous les permis obtenus par des entrepreneurs choisis par la Partie à l'origine des Améliorations et

approuvés par la Partie subissant les Améliorations, agissant raisonnablement. Cependant, si la Partie à l'origine des Améliorations est l'Usufruitier, il convient d'utiliser les services des professionnels choisis par le Nu-Propriétaire pour tous travaux pouvant affecter les systèmes de l'Immeuble (c.-à-d., électrique, mécanique et plomberie). Les entrepreneurs appelés à exécuter les travaux visés par les Améliorations devront fournir une preuve d'assurance responsabilité civile et des dommages matériels d'un montant minimum de CINQ MILLIONS de dollars (5 000 000 \$) à l'égard des travaux qu'ils exécutent. Les travaux nécessaires à l'exécution des Améliorations doivent être exécutés selon les règles de l'art et à l'aide de matériaux neufs en stricte conformité avec les plans, dessins et spécifications approuvés par la Partie subissant les Améliorations et avec les exigences des lois et assurances applicables.

- 21.1.2 Si la Partie à l'origine des Améliorations est l'Usufruitier et que les travaux d'Améliorations pouvaient affecter la structure de l'Édifice ou tout système électrique, de plomberie, mécanique, de chauffage, ventilation et climatisation, ou tout autre système de base, de tels travaux devront, au choix du Nu-Propriétaire, être exécutés par le Nu-Propriétaire aux frais de l'Usufruitier, à condition que l'Usufruitier en ait préalablement approuvé par écrit les frais et ces frais sont payables à l'achèvement des travaux; ces frais devront inclure des frais administratifs de 10 % et les plans devront avoir été préalablement approuvés par le Nu-propriétaire. Le Nu-Propriétaire pourra également, à sa discrétion choisir d'exécuter tous travaux d'Amélioration demandés par l'Usufruitier. Les conditions mentionnées au présent paragraphe quant aux approbations de l'Usufruitier s'appliqueront également aux travaux ainsi réalisés par le Nu-Propriétaire.
- 21.1.3 La Partie à l'origine des Améliorations doit obtenir immédiatement, à l'achèvement des Améliorations, les attestations et certificats de conformité usuels.
- 21.1.4 Les dommages causés à l'Assiette de l'Usufruit ou à l'Édifice durant l'exécution des Améliorations par la Partie à l'origine des Améliorations, ses entrepreneurs, sous-traitants, ouvriers ou fournisseurs de matériaux doivent être réparés immédiatement par la Partie à l'origine des Améliorations.
- 21.1.5 Dans l'exécution des Améliorations, la Partie à l'origine des Améliorations doit :
 - 21.1.5.1 conserver un jeu de ses plans, dessins et spécifications portant mention de l'approbation de la Partie subissant les Améliorations, en tout temps pendant l'exécution des Améliorations ;
 - 21.1.5.2 remettre à la Partie subissant les Améliorations, dès que les Améliorations seront complétées, un jeu complet « tel que construit », de tous les plans, dessins et rapports.

21.2 Surcharges

L'Usufruitier n'installera aucun équipement qui pourrait surcharger ou excéder la capacité d'un service sanitaire, ou des systèmes électriques ou mécaniques de l'Assiette de l'Usufruit. L'Usufruitier n'apportera pas dans une partie quelconque de l'Assiette de l'Usufruit un appareil, équipement, article ou chose qui pourrait endommager l'Édifice en raison de son poids, de sa taille ou de son usage, selon l'opinion raisonnable du Nu-Propriétaire et il ne devra en aucun temps surcharger les planchers.

21.3 Hypothèques légales

- 21.3.1 Avant le commencement de tous travaux dans l'Assiette de l'Usufruit, l'Usufruitier, s'il est à l'origine des Améliorations, doit exiger et obtenir de tout entrepreneur, sous-entrepreneur, fournisseur, architecte, designer ou ingénieur et de toute autre personne engagée, directement ou autrement par la Partie à l'origine des Améliorations pour l'exécution des Améliorations requises et avant qu'ils pénètrent dans l'Assiette de l'Usufruit, un document, en bonne et due forme, jugée satisfaisante par la Partie subissant les Améliorations, signé par chacune des personnes précitées et renonçant à toute hypothèque légale contre l'Immeuble.

- 21.3.2 Sans nullement déroger aux dispositions du paragraphe 21.3.1, l'Usufruitier doit payer promptement tous les matériaux fournis et tous les travaux exécutés à l'égard de l'Assiette de l'Usufruit de manière à ce qu'aucune hypothèque légale ne soit publiée à l'encontre de l'Immeuble ou de toute partie de celui-ci ou à l'encontre de l'Assiette de l'Usufruit. Si une hypothèque légale est publiée, l'Usufruitier devra soit en obtenir la radiation ou la contester, en toute bonne foi, à ses frais, auquel cas l'Usufruitier fournira au Nu-Propriétaire une forme de garantie satisfaisant ce dernier et d'un montant suffisant pour défrayer la somme réclamée, les intérêts ainsi que tous les coûts afférents (incluant la remise d'une somme d'argent équivalente à 125 % de l'hypothèque réclamée aux avocats du Nu-Propriétaire, en fidéicommiss), à défaut de quoi, le Nu-Propriétaire peut, à sa discrétion, et sans préjudice quant à ses autres droits et recours en vertu de la présente Convention d'Usufruit, obtenir la radiation de ladite hypothèque légale en payant la somme réclamée, les intérêts et tous les coûts s'y rapportant, soit directement au tribunal ou au requérant et ladite somme réclamée, les intérêts et tous les coûts ainsi payés, incluant, sans restriction les honoraires d'avocats (sur la base procureur-client), doivent être remboursés au Nu-Propriétaire, sur demande accompagnée des pièces justificatives. Le Nu-Propriétaire peut également choisir, à son gré, de contester de bonne foi l'hypothèque légale par tous les moyens légaux appropriés, auquel cas tous les frais raisonnables qu'il engage dans le cadre de cette contestation, y compris, sans restriction, les honoraires d'avocats (sur la base procureur-client) doivent lui être immédiatement remboursés par l'Usufruitier sur demande accompagnée des pièces justificatives.
- 21.3.3 Si une hypothèque légale est publiée sur l'Assiette de l'Usufruit en raison de travaux effectués par le Nu-Propriétaire dans l'Immeuble ou l'Assiette de l'Usufruit, ce dernier devra en obtenir la radiation ou la contester, en toute bonne foi, à ses frais, dans les meilleurs délais.

22. PLANS

Les plans et devis relatifs aux Améliorations de l'Usufruitier, à l'exclusion des travaux cosmétiques (les « **Plans** ») seront préparés par les professionnels de l'Usufruitier, seront estampillés par un architecte, aux frais de ce dernier, et devront être remis au Nu-Propriétaire pour son approbation. Toutes les exigences électriques et mécaniques détaillées aux Plans devront être vérifiées par les ingénieurs du Nu-Propriétaire, aux frais de l'Usufruitier. Les Plans seront sujets aux modifications que pourra demander le Nu-Propriétaire, agissant raisonnablement, lesquelles modifications devront être indiquées à l'Usufruitier dans les QUINZE (15) jours ouvrables suivant la réception des Plans. Les Plans révisés incorporant les modifications demandées par le Nu-Propriétaire devront être soumis à ce dernier dans les QUINZE (15) jours ouvrables de leur réception par l'Usufruitier.

23. REMISE DE L'ASSIETTE DE L'USUFRUIT

- 23.1 Sauf dans les cas où s'applique l'article 26, à l'échéance ou à la terminaison préalable de cette Convention d'Usufruit, l'Usufruitier devra, à ses frais exclusifs:
- a) laisser l'Assiette de l'Usufruit propre, balayée et en ordre, et dans un aussi bon état de réparation que celui dans lequel l'Usufruitier était tenu de la conserver pendant la Durée;
 - b) remettre toutes les clés de l'Assiette de l'Usufruit;
 - c) sur demande du Nu-Propriétaire, signer tout document requis établissant que la Convention d'Usufruit (telle que modifiée le cas échéant) a pris fin ou a été résiliée afin de permettre au Nu-Propriétaire d'en obtenir la radiation du titre de l'Immeuble au registre foncier.
- 23.2 L'Usufruitier ne devra en aucun cas enlever de toilettes, revêtements de sol, plafonds, ou de systèmes électriques ou de CVC situés dans l'Assiette de l'Usufruit. Tous les autres systèmes de services publics seront fermés et remis dans un état acceptable selon les codes du bâtiment et de la prévention des incendies. L'enlèvement de tout mobilier, appareil, aménagement, équipement, amélioration ou bien meuble de l'Usufruitier se fera selon les règles de l'art, et l'Usufruitier réparera et corrigera promptement et de façon diligente tout dommage ou préjudice causé à l'Assiette de

l'Usufruit ou à l'Édifice qui pourrait en résulter. L'Usufruitier permettra au Nu-Propriétaire d'inspecter l'Assiette de l'Usufruit avant son départ définitif pour que ce dernier puisse s'assurer que tout ce travail a bien été effectué.

- 23.3 Rien dans la présente Convention ne peut être interprété comme rendant l'Usufruitier responsable de quelques défauts cachés pouvant affecter l'Assiette de l'Usufruit ni de la réparation de ceux-ci ni des conséquences découlant de la présence de tels défauts, sans que ce qui précède ne réduise les obligations de l'Usufruitier spécifiquement contenues à cette Convention d'Usufruit relativement à l'Assiette de l'Usufruit, notamment à l'égard des Améliorations apportées par l'Usufruitier ou pour son compte.
- 23.4 Les obligations de l'Usufruitier mentionnées à cet article 23 subsisteront après l'échéance ou la terminaison préalable de cette Convention d'Usufruit.

24. ASSURANCES, RESPONSABILITÉ ET INDEMNISATION

- 24.1 Assurances de l'Usufruitier – L'Usufruitier obtiendra, à ses frais, l'assurance ci-après décrite, qui sera valide pendant toute la Durée (l' «**Assurance**»). L'Usufruitier fera en sorte que chaque police d'assurance: (1) soit la première applicable, sans partage avec une autre assurance bénéficiant au Nu-Propriétaire, ni en sus d'une telle assurance; et (2) contienne un interdit d'annulation ou de changement important qui puisse réduire ou restreindre l' Assurance (à moins d'un préavis de trente (30) jours au Nu-Propriétaire). L'Usufruitier fournira une preuve d' Assurance au Nu-Propriétaire avant même son occupation de l'Assiette de l'Usufruit, et immédiatement par la suite à tout moment demandé par le Nu-Propriétaire ou lors de la mise en place, du renouvellement, de l'amendement ou de la prolongation de l'Assurance, en tout ou en partie. L' Assurance sera :

- 24.1.1 une assurance de responsabilité civile globale, couvrant, entre autres, la responsabilité pour dommages aux biens et aux personnes (incluant la mort), la responsabilité contractuelle, la responsabilité contingente à titre d'employeur, la responsabilité civile automobile des non-propriétaires, et une assurance couvrant les propriétaires et entrepreneurs pour chaque occurrence, à l'égard de l'usage, de l'occupation, des activités ou des biens dans l'Assiette de l'Usufruit, de l'usage ou de l'occupation dans les Installations Communes ou toute autre partie de l'immeuble par l'Usufruitier, couverture qui devra inclure les activités, les opérations et les biens de l'Usufruitier, de ces employés et tous ceux dont l'Usufruitier est légalement responsable ou de toute autre personne dans l'Assiette de l'Usufruit et l'exécution de travaux par l'Usufruitier ou par toute autre personne au nom de l'Usufruitier. Cette police devra être souscrite pour des limites globales non inférieures à CINQ MILLIONS de dollars (5 000 000 \$) pour chaque événement, ou pour des limites plus élevées selon ce que le Nu-Propriétaire ou le Créancier hypothécaire pourra exiger raisonnablement, de temps à autre;
- 24.1.2 une assurance « tous risques » (incluant inondation, événement terroriste et tremblement de terre) sur tous les biens, de toute nature et description, appartenant à l'Usufruitier ou pour lesquels il est responsable ou qui ont été installés par lui ou en son nom dans l'Assiette de l'Usufruit incluant, sans limiter la généralité de ce qui précède, les biens en inventaire, les marchandises, les meubles meublants, les accessoires et les équipements de l'Usufruitier ainsi que les cloisons et divisions, installations, modifications, décorations, additions, et les Améliorations dans l'Assiette de l'Usufruit appartenant à l'Usufruitier ou au Nu-Propriétaire de même que toute partie de l'Assiette de l'Usufruit que l'Usufruitier est obligé de garder en bon état de réparation en vertu de la présente Convention d'Usufruit ou de la loi, cette police d'assurance devant être pour un montant au moins égal à la pleine valeur de remplacement de ces biens. En cas de désaccord sur ce que représente la pleine valeur de remplacement de l'un ou l'autre de ces biens, la décision du Nu-Propriétaire ou du Créancier hypothécaire sera finale et décisive;
- 24.1.3 si applicable, une assurance bris de machinerie et de chaudières, de formule combinée garantie globale étendue, couvrant tout type de biens, de vaisseaux sous pression et d'équipements généralement couverts par tel type de police avec limite pour chaque accident, d'un

montant au moins égal à la valeur à neuf des biens décrits à au paragraphe 24.1.2 et au présent paragraphe, appartenant à l'Usufruitier ou à d'autres personnes ou qu'il exploite ou que d'autres (sauf le Nu-Propriétaire) exploitent en son nom dans l'Assiette de l'Usufruit ou se rapportant ou qui desservent l'Assiette de l'Usufruit ;

- 24.1.4 une assurance responsabilité légale de l'Usufruitier couvrant la valeur de remplacement totale de l'Assiette de l'Usufruit;
 - 24.1.5 une assurance contre tout bris de vitres ou fenêtres ;
 - 24.1.6 une assurance bris de machines, formule étendue ;
 - 24.1.7 une assurance des pertes d'exploitation reliées à l'interruption des affaires de l'Usufruitier, incluant les pertes résultant d'une interdiction d'accès. Cette assurance doit faire partie intégrante de l'assurance « tous risques ». Le montant souscrit doit être suffisant pour garantir à l'Usufruitier le remboursement de pertes de bénéfice brut, directes ou indirectes, égales à au moins une (1) année de Contrepartie ou d'un montant plus élevé tel que déterminé raisonnablement par le Nu-Propriétaire de temps à autre. L'assurance contre les risques d'interruption devra prévoir une période d'indemnité de douze (12) mois ;
 - 24.1.8 toute autre forme d'assurance que le Nu-Propriétaire peut exiger raisonnablement, à l'occasion, selon la forme, pour les montants et pour les risques contre lesquels un locataire prudent en de semblables circonstances, s'assurera ; et
 - 24.1.9 l'Usufruitier devra également souscrire à toute police d'assurance que pourrait exiger le Créancier hypothécaire ou satisfaire à toute autre condition ou exigence de ce dernier, en cette matière.
- 24.2 Conditions des assurances de l'Usufruitier – Sans limiter la généralité de ce qui précède, chaque police d'assurance doit (i) comprendre une renonciation par les assureurs de l'Usufruitier à tous droits de subrogation que ces derniers pourraient avoir contre le Nu-Propriétaire, son mandataire ou contre ceux dont le Nu-Propriétaire est légalement responsable ; et (ii) nommer le Nu-Propriétaire, Société de gestion de propriétés Allied GP Limitée et Société en commandite gestion de propriétés Allied, et toute autre personne, compagnie ou entreprise désignée par le Nu-Propriétaire, à titre de personne assurée additionnelle, selon leurs intérêts respectifs, avec indemnité payable au Nu-Propriétaire en vertu des polices mentionnées aux paragraphes 24.1.2 et 24.1.3 et, s'il y a lieu, aux paragraphes 24.1.8 et 24.1.9.
- 24.3 Assurances des locataires de l'Usufruitier
- L'Usufruitier devra aviser ses assureurs de l'Usage de l'Assiette de l'Usufruit et de l'occupation de cette Assiette de l'Usufruit par des locataires en application du paragraphe 9.4 et il s'engage à obtenir de ces locataires une couverture d'assurance couvrant leur occupation des locaux loués incluant une couverture de responsabilité civile.
- 24.4 Assurances du Nu-Propriétaire – Le Nu-Propriétaire, pendant la Durée, souscrira et maintiendra en vigueur les assurances qu'un propriétaire avisé d'immeuble semblable maintiendrait, en tenant compte des dimensions, de l'âge et de l'emplacement de l'Immeuble, incluant une assurance tout risque standard aux normes du marché. Si la police d'assurance du Nu-Propriétaire garantissant l'Édifice en tout ou en partie est résiliée ou menacée de résiliation par l'assureur, ou si l'assureur en réduit la couverture, de quelque façon que ce soit, du fait de l'usage ou de l'occupation de l'Assiette de l'Usufruit, en tout ou en partie, par l'Usufruitier ou par quiconque détenant une autorisation de l'Usufruitier d'être présent dans l'Assiette de l'Usufruit, le Nu-Propriétaire pourra, à sa discrétion, entrer dans l'Assiette de l'Usufruit et corriger la situation ayant donné lieu à cette résiliation, menace de résiliation ou réduction de couverture. L'Usufruitier devra alors en payer les coûts sans délai au Nu-Propriétaire et le Nu-Propriétaire ne sera responsable d'aucune perte ou dommage causé à un bien appartenant à l'Usufruitier ou à des tiers se trouvant dans l'Assiette de l'Usufruit du fait de cette entrée dans l'Assiette de l'Usufruit. L'Usufruitier reconnaît qu'une telle entrée dans l'Assiette de l'Usufruit par le Nu-Propriétaire ne sera ni une reprise des lieux, ni une violation d'un engagement de jouissance paisible contenu aux présentes.

25. RESPONSABILITÉ ET INDEMNISATION

25.1 Perte ou dommage

Le Nu-Propriétaire, ses mandataires, dirigeants, administrateurs, employés, sous-contractants et autres personnes à l'égard desquelles le Nu-Propriétaire est légalement responsable ne seront pas responsables pour la mort ou les préjudices causés suite à un événement survenu dans, sur ou à cause de l'Édifice, ou pour les dommages matériels de l'Usufruitier ou de tiers pour des biens situés dans l'Assiette de l'Usufruit ou ailleurs dans l'Édifice, et il ne seront pas responsables non plus pour des pertes ou des dommages matériels de l'Usufruitier, de ses locataires ou de tiers subis pour quelque raison que ce soit, sauf si cette mort, ce préjudice, cette perte ou ce dommage résulte de la faute ou de la négligence du Nu-Propriétaire, de ses dirigeants, administrateurs, employés, sous-contractants ou autres personnes à l'égard desquelles le Nu-Propriétaire est légalement responsable, étant entendu que le Nu-Propriétaire, ses mandataires, dirigeants, administrateurs, employés, sous-contractants et autres personnes à l'égard desquelles il est légalement responsable ne sont en aucun cas responsables pour une perte, un préjudice ou pour un dommage à la personne ou aux biens prévu au paragraphe 24.1, ou pour tout dommage direct ou indirect subi par l'Usufruitier, de ses locataires ou par un tiers. Sans limiter la portée générale des dispositions qui précèdent, le Nu-Propriétaire ne sera pas responsable pour un préjudice ou un dommage aux biens ou à la personne résultant d'un incendie, d'une explosion, de l'humidité, de la chute de plâtre, de tuile ou d'un autre revêtement de plafond, de la chute de luminaires ou d'autres accessoires fixes (y compris toute grille d'aération en T partielle ou complète) ou de parement de diffuseur, ou par de la vapeur, un gaz, de l'électricité, de l'eau, de la pluie, une inondation, de la neige ou des fuites provenant de tout local louable ou de tuyaux, gicleurs, appareils, ouvrages de plomberie, toit, fenêtre ou de la couche inférieure de tout plancher ou plafond de l'Édifice; de la rue ou de tout autre lieu ou pour toute autre raison quelle qu'elle soit. Le Nu-Propriétaire ne sera pas responsable en cas de dommage du même genre causé par d'autres locataires, par des personnes se trouvant dans l'Édifice, par des tiers occupant des propriétés adjacentes ou par le public, ni non plus pour un dommage dû à de la construction ou à des travaux publics, quasi-publics ou privés. Tous les biens de l'Usufruitier ou de ses locataires gardés ou entreposés dans l'Assiette de l'Usufruit ou ailleurs dans l'Édifice s'y trouveront aux seuls risques de l'Usufruitier; et l'Usufruitier s'engage à indemniser le Nu-Propriétaire et à le dégager de toute responsabilité en cas de réclamation pour tout dommage à ces biens, y compris, notamment, pour toute demande de subrogation par les assureurs de l'Usufruitier.

25.2 Indemnisation

L'Usufruitier défendra, indemniser et dégagera de toute responsabilité le Nu-Propriétaire, ses mandataires, dirigeants, administrateurs, employés et sous-contractants relativement à tout type de préjudice, coût, dépense, responsabilité, perte, dommage, injonction, poursuite, action, amende, pénalité et mise en demeure de quelque nature que ce soit (y compris tous frais légaux raisonnables) (collectivement, les « Réclamations ») faites par ou pour quelque personne, entité ou autorité gouvernementale que ce soit, occasionnées par ou résultant de (a) tous dommages ou préjudices survenant dans l'Assiette de l'Usufruit ou dans une partie quelconque de l'Édifice autre que l'Assiette de l'Usufruit, qui soit en lien avec les activités de l'Usufruitier, (b) tout acte intentionnel ou négligence de l'Usufruitier ou d'un de ses mandataires, employés ou sous-contractants, (c) toute violation ou défaut d'exécution de quelque obligation incombant à l'Usufruitier selon cet Usufruit. Cette indemnité ne s'étend pas aux actes ou omissions intentionnels ou négligents de l'Usufruitier ou de ses mandataires, dirigeants, administrateurs, sous-contractants ou employés. Cette indemnité subsistera après l'échéance de cet Usufruit, mais seulement pour les Réclamations découlant d'événements survenant avant l'échéance de cet Usufruit.

26. DESTRUCTION

26.1 *Destruction de l'Assiette de l'Usufruit* - Si l'Assiette de l'Usufruit est détruite à quelque moment que ce soit, ou si elle est endommagée suite à un sinistre à l'Édifice pour lequel le Nu-Propriétaire est assuré, alors, sous réserve du paragraphe 26.3, cette Convention d'Usufruit demeurera en vigueur et les dispositions suivantes s'appliqueront:

26.1.1 si l'Assiette de l'Usufruit ne devient que partiellement inhabitable, le Nu-Propriétaire fera preuve de diligence pour la reconstruire et la réparer, exception faite des améliorations existant avant ce dommage

ou cette destruction (dont la réparation incombe à l'Usufruitier) et toute contrepartie (Contrepartie de base et Recouvrements) sera réduite proportionnellement pour la portion de *l'Assiette de l'Usufruit* devenue inhabitable à partir de la date de la destruction ou du dommage jusqu'à ce que *l'Assiette de l'Usufruit* soit remise en état par le Nu-Propriétaire dans la mesure mentionnée ci-haut;

- 26.1.2 si *l'Assiette de l'Usufruit* devient totalement inhabitable, le Nu-Propriétaire fera preuve de diligence pour les reconstruire et les réparer, exception faite des améliorations existant avant ce dommage ou cette destruction (dont la réparation incombe à l'Usufruitier) et toute contrepartie (Contrepartie de base et Recouvrements) sera entièrement supprimée à partir de la date de la destruction ou du dommage jusqu'à ce que *l'Assiette de l'Usufruit* soit remise en état par le Nu-Propriétaire dans la mesure mentionnée ci-haut;
 - 26.1.3 si *l'Assiette de l'Usufruit* demeure habitable, toute contrepartie (Contrepartie de base et Recouvrements) payable par l'Usufruitier ne sera ni supprimée, ni diminuée, et le Nu-Propriétaire fera preuve de diligence pour la reconstruire et la réparer, exception faite des améliorations existant avant ce dommage ou cette destruction (dont la réparation incombe à l'usufruitier).
 - 26.1.4 Dès que l'Usufruitier sera avisé par écrit par le Nu-Propriétaire que les travaux du Nu-Propriétaire, s'il y en a, ont été substantiellement terminés, l'Usufruitier devra immédiatement terminer tous les travaux requis afin de remettre intégralement *l'Assiette de l'Usufruit* en état pour y exploiter son entreprise, y compris ses agencements, ses stocks et son personnel (sans qu'il ait droit à une compensation financière autre que ce qui est prévu à l'article 26.1, à un paiement incitatif ou à un autre paiement équivalant à ceux faits par le Nu-Propriétaire à l'Usufruitier au moment de la construction initiale de *l'Assiette de l'Usufruit*). L'Usufruitier terminera ces travaux de façon diligente et, dans l'éventualité où *l'Assiette de l'Usufruit* ait été fermée au public, rouvrir dans un délai de trente (30) à quatre-vingt-dix (90) jours ou dans un délai plus long convenu entre les parties, selon l'étendue des dommages, suivant un avis du Nu-Propriétaire mentionnant que les travaux du Nu-Propriétaire sont substantiellement terminés.
- 26.2 Le paragraphe 26.1 n'a pas pour effet d'exiger que le Nu-Propriétaire: (i) répare ou remplace quelque amélioration, équipement, mobilier, bien meuble ou agencement dans *l'Assiette de l'Usufruit* qui n'appartiendrait pas au Nu-Propriétaire; ou (ii) répare ou reconstruise l'Édifice, en tout ou en partie, ou *l'Assiette de l'Usufruit*, en tout ou en partie, à l'aide des plans et devis et des dessins d'exécution originaux utilisés lors de la construction initiale de l'Édifice ou d'une de ses parties, ou *l'Assiette de l'Usufruit* ou d'une de leurs parties, en autant que les plans et devis et les dessins d'exécution utilisés par le Nu-Propriétaire pour la réparation ou la reconstruction prévoient une qualité raisonnable et qu'ils prévoient que *l'Assiette de l'Usufruit* soit reconstruite de façon à ce que l'aspect physique de *l'Assiette de l'Usufruit* soit substantiellement similaire à *l'Assiette de l'Usufruit* au niveau des voies d'entrée et de sortie et que l'exposition en façade ne soit pas obstruée.
- 26.3 *Destruction de l'Édifice* – Si trente-cinq pour cent (35%) ou plus de la Superficie de l'Édifice est détruite ou endommagée, à quelque moment que ce soit, que cela affecte ou non *l'Assiette de l'Usufruit* et si, selon l'opinion raisonnable du Nu-Propriétaire signifié à l'Usufruitier dans les quarante-cinq (45) jours suivant la date desdits dommages ou destruction, la partie de l'Édifice ainsi endommagée ou détruite ne peut pas être reconstruite ou remise en état pour répondre aux besoins des différents locataires des espaces affectés, dans un délai de cent quatre-vingt (180) jours suivant l'évènement ayant causé le dommage ou la destruction, le Nu-Propriétaire pourra alors, à sa discrétion, choisir de résilier la Convention d'Usufruit en faisant parvenir à l'Usufruitier un avis de ses intentions dans un délai de quarante-cinq (45) jours suivant cet évènement. Cette possibilité existera à chaque fois que de tels évènements surviendront.
- 26.3.1 Si le Nu-Propriétaire n'a pas accès à une indemnité d'assurance suffisante pour lui permettre d'effectuer les réparations sans que ce soit causé par son défaut d'avoir souscrit à une assurance selon les standards du marché ou si le Nu-Propriétaire considère, de façon

raisonnable, que la réparation ou la reconstruction de l'Édifice n'est pas économiquement réalisable et qu'il est préférable de le démolir ou d'y effectuer des rénovations substantielles l'affectant en tout ou en partie, le Nu-Propriétaire peut, à sa discrétion, si l'Édifice a été détruit ou endommagé tel qu'indiqué au paragraphe 26.3, choisir de résilier la Convention d'Usufruit en faisant parvenir à l'Usufruitier un avis de ses intentions dans un délai de quarante-cinq (45) jours suivant l'évènement en cause.

26.3.2 Dans l'éventualité où le Nu-Propriétaire fasse le choix mentionnés aux paragraphes 26.3 ou 26.3.1 des présentes, la Durée et l'Usufruit aux termes des présentes prendront fin le trentième (30^{ième}) jour suivant la date à laquelle l'avis est donné, sans droit d'indemnisation et sans pénalité, et sans droit de poursuite de part ou d'autre. L'Usufruitier devra quitter l'Assiette de l'Usufruit et la remettre au Nu-Propriétaire dans ce délai de trente (30) jours; le Nu-Propriétaire aura dès lors le droit de reprendre possession, d'en expulser toute personne et d'enlever tout bien qui s'y trouve. Toute contrepartie (Contrepartie de base et Recouvrements) demeurera exigible sans réduction ou diminution suite à la destruction ou au dommage et ce, jusqu'à la date de terminaison, à moins que l'Assiette de l'Usufruit n'ait été également détruite ou endommagée, auquel cas l'article 26.1 s'appliquera.

26.3.3 Si l'Édifice est détruit ou endommagé en tout ou en partie à quelque moment que ce soit, tel que mentionné aux paragraphes 26.3 ou 26.3.1 des présentes, et que le Nu-Propriétaire décide de ne pas résilier la Convention d'Usufruit, le Nu-Propriétaire devra, suite à cette destruction ou ce dommage, débiter la reconstruction ou les réparations nécessaires de l'Assiette de l'Usufruit avec diligence dans la mesure où il y est obligé selon les dispositions du paragraphe 26.1 des présentes, et, lorsque nécessaire, de la partie de l'Édifice immédiatement adjacente à l'Assiette de l'Usufruit, mais seulement jusqu'à concurrence des responsabilités du Nu-Propriétaire, selon les modalités des différents baux signés pour les locaux situés dans l'Édifice, abstraction faite des responsabilités incombant aux locataires en vertu de ces baux. Dans l'éventualité où le Nu-Propriétaire choisisse de réparer ou de reconstruire l'Édifice en tout ou en partie, le Nu-Propriétaire pourra utiliser des plans et devis et des dessins d'exécution autres que ceux ayant servi à la construction initiale de l'Édifice ou d'une quelconque de ses parties, en autant que les plans et devis et les dessins d'exécution ainsi utilisés par le Nu-Propriétaire prévoient un niveau raisonnable de qualité.

27. EXPROPRIATION

27.1 Le Nu-Propriétaire et l'Usufruitier doivent coopérer en cas d'expropriation de la totalité ou d'une partie de l'Assiette de l'Usufruit, de manière à ce que chacun reçoive l'indemnité maximale à laquelle il a droit en vertu de la loi. Ni l'Usufruitier ni le Nu-Propriétaire n'ont aucune réclamation ni aucun droit d'action de quelque nature à faire valoir à rencontre de l'autre partie en raison ou à l'occasion d'une expropriation de la totalité ou de toute partie de l'Assiette de l'Usufruit ou de l'Immeuble et ce, que la présente Convention d'Usufruit ait été résiliée ou non par l'effet de la loi ou selon les dispositions du présent article et pour plus de certitude, l'Usufruitier reconnaît et convient qu'il n'a aucun droit de résilier la présente Convention d'Usufruit en raison de toute expropriation, à moins qu'il soit privé de la jouissance de l'Assiette de l'Usufruit ou qu'il ne puisse plus y exploiter les activités liées à l'Usage. Rien dans le présent article ne doit porter atteinte aux droits de l'Usufruitier à une compensation de la part de l'autorité expropriante.

28. TRANSFERT

28.1 Consentement du Nu-Propriétaire

Sous réserve des dispositions de l'article 9 concernant la location de parties de l'Assiette de l'Usufruit par l'Usufruitier, ce dernier n'effectuera, ni ne permettra que soit effectué, un quelconque Transfert, sans offre écrite et de bonne foi et sans avoir au préalable obtenu le consentement écrit du Nu-Propriétaire, consentement qui ne sera ni retenu ni refusé sans raison valable. Le Nu-Propriétaire devra agir de manière raisonnable et de bonne foi dans son refus ou son acceptation d'un Transfert requis

par l'Usufruitier. Nonobstant toute autre disposition contraire de cette Convention d'Usufruit ou de la Loi, l'Usufruitier reconnaît par les présentes que le Nu-Propriétaire respectera son engagement et n'adoptera pas un comportement déraisonnable s'il retient son consentement à un Transfert dans les cas suivants:

- a) lorsque l'Usufruitier est en situation de Défaut important en vertu des présentes ;
- b) les engagements ou restrictions acceptées par le Nu-Propriétaire à l'égard d'occupants ou de locataires de l'Édifice préviennent ou empêchent le Nu-Propriétaire de consentir au Transfert, quel que soit le moment où ces engagements ou restrictions aient été acceptés;
- c) le Nu-Propriétaire n'obtient pas de renseignements, de documentation, de livres ou de dossiers suffisants de la part de l'Usufruitier ou du destinataire du Transfert pour lui permettre de raisonnablement décider s'il devrait ou non accorder son consentement; et/ou
- d) le destinataire du Transfert serait en contravention avec une clause de non-concurrence accordée à un occupant ou locataire de l'Édifice.

28.2 Conditions du consentement

28.2.1 Les modalités suivantes s'appliquent en cas de Transfert sous réserve de l'obtention du consentement du Nu-Propriétaire en application du paragraphe 28.1 :

- (i) le consentement du Nu-Propriétaire à un Transfert quel qu'il soit ne doit pas être interprété comme une renonciation à la nécessité de son consentement à un Transfert subséquent ;
- (ii) l'acceptation par le Nu-Propriétaire d'une ou de plusieurs conditions du Transfert ne doit en aucun cas être interprété comme étant une libération de l'Usufruitier relativement au respect de ses obligations selon la présente Convention d'Usufruit;
- (iii) le Nu-Propriétaire pourra affecter des montants reçus du destinataire du Transfert au paiement de toute somme en souffrance due par l'Usufruitier;
- (iv) à moins que le destinataire du Transfert ne soit un locataire de l'Usufruitier, une fois le Transfert effectué, l'Usufruitier ne conservera aucun droit selon cette Convention d'usufruit relativement aux obligations que le Nu-Propriétaire aurait autrement eu à respecter à son égard pour les lieux visés par le Transfert, par rapport à l'usage ou à l'occupation de l'Assiette de l'Usufruit ;
- (v) l'Usufruitier devra s'assurer que le destinataire du Transfert signe sans délai un contrat (préparé par le Nu-Propriétaire aux frais de l'Usufruitier) directement avec le Nu-Propriétaire, (i) par lequel le destinataire du Transfert accepte d'être lié par toutes les modalités de cette Convention d'Usufruit comme si le Destinataire du Transfert en avait été le signataire initial ; et (ii) qui amende la Convention d'Usufruit afin d'ajouter toute condition imposée par le Nu-Propriétaire pour son consentement. Mais l'Usufruitier ne sera pas libéré de ses obligations et il devra être une des parties signataires de ce contrat, la responsabilité de l'Usufruitier et du destinataire du Transfert devant être conjointe et solidaire. La responsabilité de l'Usufruitier sera cependant limitée aux montants de la Contrepartie et des Recouvrements stipulés dans cette Convention d'Usufruit ;
- (vi) les documents se rapportant à un Transfert ou au consentement du Nu-Propriétaire devront, à sa discrétion, être préparés par le Nu-Propriétaire ou par ses conseillers juridiques et tous les frais légaux raisonnables du Nu-Propriétaire à ce sujet, ainsi que les frais administratifs raisonnables, seront payés par l'Usufruitier au Nu-Propriétaire sur demande ; et
- (vii) nonobstant la date d'entrée en vigueur de tout Transfert autorisé entre l'Usufruitier et tout destinataire du Transfert, tout montant exigible pour le mois durant lequel l'entrée en vigueur du Transfert survient devra être payé d'avance par l'Usufruitier de façon à ce que le Nu-Propriétaire n'ait pas à accepter des paiements partiels pour ce mois.

28.2.2 Il est également entendu que le destinataire du Transfert, sauf s'il s'agit d'un organisme à but non lucratif dont la mission est substantiellement la même que celle de l'Usufruitier et utilisant l'Assiette de l'Usufruit

aux mêmes fins que celles prévues à la présente Convention d'Usufruit, ou s'il s'agit d'un transfert visé à l'article 9, ne pourra pas bénéficier du taux de Contrepartie prévu, ce taux ayant été accordé à l'Usufruitier en tenant compte de son usage spécifique. Ainsi, la Contrepartie payable par le destinataire du Transfert sera établie en fonction de la juste valeur du marché au moment de la demande d'autorisation de l'Usufruitier, pour des espaces comparables dans des immeubles comparables pour le même secteur de la Ville de Montréal. Aux fins d'indication seulement et sans aucun engagement, le Nu-Propriétaire fournira à l'Usufruitier au début de chaque année civile, si l'Usufruitier en fait la demande par écrit, les taux du marché applicables pour le secteur où est localisé l'Édifice.

- 28.2.3 Sauf s'il s'agit d'un transfert visé à l'article 9, l'Usufruitier ne pourra faire aucun profit sur le Transfert. Toute contrepartie excédentaire devra être payée entièrement au Nu-Propriétaire immédiatement lorsque cette contrepartie excédentaire est recevable par l'Usufruitier. La « **Contrepartie excédentaire** » signifie le montant par lequel la totalité des sommes devant être payées par le Destinataire du Transfert suite à un Transfert, que ce soit à titre de Contrepartie ou autrement, excède, lorsque compilé, la totalité de la Contrepartie de base et des Recouvrements que l'Usufruitier doit payer au Nu-Propriétaire en vertu des présentes. Il est toutefois entendu et convenu que toutes les dépenses, allocations, frais de courtage que l'Usufruitier aura payés pour la réalisation du Transfert seront amortis sur une base linéaire sur la durée du Transfert et déduits de la Contrepartie excédentaire dans la mesure où les pièces justificatives sont fournies au Nu-Propriétaire. Le Nu-Propriétaire convient également que les frais de gestion de l'Usufruitier seront déduits de la Contrepartie excédentaire.

28.3 Demande de consentement

Au moment d'effectuer sa demande au Nu-Propriétaire pour obtenir son consentement à un Transfert, l'Usufruitier devra fournir au Nu-Propriétaire les états financiers les plus récents du destinataire du Transfert préparé par un comptable agréé indépendant dûment autorisé à exercer dans la province de Québec.

28.4 Transfert autorisé

Nonobstant les dispositions de cet article 28, l'Usufruitier a le droit, sans avoir à obtenir l'autorisation préalable du Nu-Propriétaire, de louer tout ou partie de l'Assiette de l'Usufruit à des Utilisateurs Autorisés à des conditions financières qu'il juge appropriées conformément aux dispositions du paragraphe 9.1.

29. OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES

29.1 Respect des règles environnementales

- 29.1.1 L'Usufruitier exercera ses activités dans l'Assiette de l'Usufruit en respectant rigoureusement toutes les Lois environnementales, et il ne causera, ni ne permettra que soit causé, un effet indésirable sur l'environnement naturel par un acte, une pratique, une omission, ou par négligence, ou autrement, selon la définition qui est donnée à ces termes dans les Lois environnementales, ou selon la façon dont ils sont appliqués en vertu de ces Lois, de temps à autre. Sans limiter la portée générale des dispositions qui précèdent, l'Usufruitier devra obtenir tous les permis, licences, certificats d'approbation et approbations exigés par les Lois environnementales relativement à ses activités dans l'Assiette de l'Usufruit.
- 29.1.2 L'Usufruitier ne permettra pas que des Substances dangereuses soient utilisées, générées, entreposées, éliminées ou transportées hors de l'Assiette de l'Usufruit, sauf d'une manière rigoureusement conforme aux Lois environnementales et seulement dans des quantités raisonnablement nécessaires en fonction de l'Usage permis et en utilisant toutes les précautions appropriées pour de telles Substances dangereuses. L'Usufruitier obtiendra tous les permis, licences, certificats d'approbation, approbations et enregistrements à titre de

producteur exigés selon les Lois environnementales relativement à ces Substances dangereuses.

- 29.1.3 L'Usufruitier fournira au Nu-Propriétaire des copies de ses permis, licences, certificats d'approbations, approbations et enregistrements à titre de producteur requis en vertu des présentes dans un délai de dix (10) jours d'une demande à ce sujet du Nu-Propriétaire, en autant que la réception ou l'examen de ces documents n'oblige en rien le Nu-Propriétaire à agir relativement à une condition quelconque touchant l'Assiette de l'Usufruit.
- 29.1.4 L'Usufruitier ne fera usage d'aucun réservoir de stockage souterrain situé dans une partie quelconque de l'Assiette de l'Usufruit, de l'Édifice ou des Installations communes pour quelque motif que ce soit y compris, notamment, pour l'entreposage ou la manutention d'une substance quelconque. L'Usufruitier s'abstiendra d'installer ou de construire un tel réservoir de stockage souterrain où que ce soit dans l'Assiette de l'Usufruit. L'Usufruitier s'abstiendra de construire un réservoir de stockage au-dessus du sol où que ce soit dans l'Assiette de l'Usufruit à moins d'avoir obtenu l'autorisation écrite du Nu-Propriétaire au préalable, autorisation que le Nu-Propriétaire pourra refuser à sa seule discrétion. Si le Nu-Propriétaire donne une telle autorisation, l'Usufruitier devra respecter toutes les lois applicables, y compris, notamment, prévoir la construction d'une enceinte de confinement secondaire autour de tout tel réservoir en cas de déversement accidentel.
- 29.1.5 L'Usufruitier s'assurera qu'aucune matière résiduelle ne s'accumule dans l'Assiette de l'Usufruit et il prévoira que toute telle matière soit enlevée par un transporteur titulaire d'un permis, conformément à toutes les Lois environnementales.

29.2 Mesures correctives

- 29.2.1 L'Usufruitier fera effectuer, à ses frais, une étude environnementale de site de l'Assiette de l'Usufruit (l'« EES ») dans un délai de trente (30) jours suivant un avis du Nu-Propriétaire à cet effet advenant le cas où le Nu-Propriétaire a des raisons raisonnables de croire qu'une telle étude est nécessaire pour la conservation de l'Édifice. L'EES devra être faite par un consultant en environnement choisi par le Nu-Propriétaire et elle pourrait impliquer, selon les souhaits raisonnables du Nu-Propriétaire, une inspection de l'Assiette de l'Usufruit et un examen des activités de l'Usufruitier, le forage de puits de stockage, le contrôle des puits ou des fosses et des tests d'échantillonnage, l'examen des dossiers du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les Changements climatiques, celui des dossiers de l'Usufruitier et la rencontre des employés de l'Usufruitier. L'Usufruitier prendra toutes les Mesures correctives et effectuera les mises hors service recommandées par l'EES pour remettre l'Assiette de l'Usufruit dans l'état dans lequel ils se trouvaient à la Date de possession. La décision du consultant en environnement par rapport à l'existence ou non de dommages à l'environnement ou d'autre problème survenu dans l'Assiette de l'Usufruit pendant la Durée, précisant si, oui ou non, ces dommages ont été causés par les activités de l'Usufruitier, sera exécutoire. L'EES sera adressée à la fois au Nu-Propriétaire et à l'Usufruitier.
- 29.2.2 Avant l'échéance de la Convention d'Usufruit, l'Usufruitier remettra l'Assiette de l'Usufruit dans l'état dans lequel ils se trouvaient à la Date de possession. Sans limiter la portée générale des dispositions qui précèdent, avant l'échéance de la Convention d'Usufruit, l'Usufruitier prendra toutes les Mesures correctives de façon à ce qu'aucune Substance dangereuse apportée ou déversée par l'Usufruitier ne soit laissée dans l'Assiette de l'Usufruit, l'Édifice ou les Installations communes dans une quantité excédant les normes applicables aux sites industriels/commerciaux suite à un nettoyage à fond selon les Lignes directrices.

29.3 Indemnité environnementale

L'Usufruitier indemnifiera et dégage de toute responsabilité le Nu-Propriétaire relativement à toute perte, réclamation, action, dommage, dette, amende et dépense (y compris les honoraires de consultants ou les honoraires extrajudiciaires) en cas de perte de vie, atteinte à la personne ou aux biens, nécessité de Mesures correctives, respect d'ordonnances gouvernementales, ou de toute autre perte ou préjudice découlant d'une violation par l'usufruitier de ses obligations prévues au présent article, ou de l'émission ou du déversement de Substances dangereuses dans, sous ou à partir de l'Assiette de l'Usufruit. Cette clause d'indemnité subsistera après l'échéance ou la terminaison de cette Convention d'Usufruit.

30. HYPOTHÈQUES, VENTE DE L'IMMEUBLE

- 30.1 Hypothèque par le Nu-Propriétaire - Le Nu-Propriétaire ou tout propriétaire de l'Immeuble ont le droit absolu d'hypothéquer leurs droits dans la présente Convention d'Usufruit, ou leur droit à la contrepartie, à un Créancier hypothécaire comme sûreté d'un prêt. Nulle hypothèque de ce genre consentie par le Nu-Propriétaire n'aura pour effet de résilier ou de modifier la présente Convention d'Usufruit pour quelque motif ou de quelque manière que ce soit.
- 30.2 Cession par le Nu-Propriétaire - Le Nu-Propriétaire a le droit de vendre tout ou partie de l'Immeuble ou de ses intérêts dans la présente Convention d'Usufruit et ce, sans le consentement de l'Usufruitier. Dans un tel cas, le Nu-Propriétaire doit obtenir de l'acquéreur qu'il s'engage à respecter toutes les obligations du Nu-Propriétaire envers l'Usufruitier. Le Nu-propriétaire demeurera solidairement responsable avec l'acquéreur des obligations du Nu-Propriétaire en vertu de la présente Convention d'Usufruit mais seulement jusqu'à la date de la cession ou de la vente incluant l'engagement de l'acquéreur précité, le Nu-Propriétaire étant dès lors libéré de toute obligation découlant de la présente Convention. L'Usufruitier est par la suite lié envers ledit acquéreur de la même manière que si celui-ci était le nu-propriétaire en vertu de la présente Convention d'Usufruit, à compter de la date de vente.
- 30.3 Le Nu-Propriétaire devra obtenir de ses créanciers ou de tout acquéreur de l'Immeuble un engagement écrit à l'effet que l'occupation de l'Assiette de l'Usufruit, de tout espace que l'Usufruitier a le droit d'occuper et les droits de l'Usufruitier afférents à l'Assiette de l'Usufruit ne seront pas perturbés et que la présente Convention d'Usufruit, sera respectée par ce créancier, cet acquéreur ou cessionnaire comme s'il y était partie.
- 30.4 En cas de cession de l'Immeuble par le Nu-Propriétaire ou si une prise de possession a lieu, ou que des procédures de prise en paiement sont intentées, ou dans l'éventualité de l'exercice d'un droit de vente en vertu de toute hypothèque, charge ou cession-bail, acte de fiducie, ou selon l'hypothèque résultant de toute autre méthode de financement, refinancement ou financement garanti obtenu par le Nu-Propriétaire ou qui pourrait autrement grever l'Édifice, en tout ou en partie, l'Usufruitier devra reconnaître les droits du créancier hypothécaire, titulaire de charge, fiduciaire, titulaire de droit réel ou acheteur au moment de cette prise de possession ou cession ou vente à titre de Nu-Propriétaire selon cet Usufruit.
- 30.5 L'obligation de l'Usufruitier de reconnaître les droits du Créancier hypothécaire n'aura pas pour effet de déposséder l'Usufruitier de l'Assiette de l'Usufruit en autant que l'Usufruitier ne soit pas en défaut relativement à ses engagements, obligations et aux ententes qu'il a convenu de respecter aux termes des présentes.
- 30.6 Rien dans la présente Convention d'Usufruit n'empêchera le Nu-Propriétaire de consentir des servitudes usuelles contre l'Immeuble ou contre l'Assiette de l'Usufruit en faveur des compagnies de services publics (eau, gaz, électricité, vapeur, télécommunication) et qui sont requises au bénéfice de l'Usufruitier à condition que les servitudes ne viennent pas entraver les opérations poursuivies par l'Usufruitier dans l'Assiette de l'Usufruit.
- 30.7 Advenant que suite à une modification législative ou une interprétation judiciaire, il soit légalement requis de procéder à la création d'un lot distinct pour l'Assiette de l'Usufruit ou à une description technique de la Portion du Nu-Propriétaire pour procéder à la publication d'une vente, cession, ou autre acte de nature semblable ayant trait à l'Assiette de l'Usufruit ou à la Portion du Nu-Propriétaire ou encore pour procéder à l'exercice des droits hypothécaires du Prêteur, l'Usufruitier devra assumer seul les frais d'une telle opération cadastrale ou description technique.

31. JOUISSANCE PAISIBLE

- 31.1 Le Nu-Propriétaire garantit à l'Usufruitier que tant et aussi longtemps que ce dernier ne sera pas en défaut aux termes de la présente Convention d'Usufruit et qu'il en respecte les modalités et engagements, il aura la jouissance paisible et tranquille de l'Assiette de l'Usufruit, sans interruption ou trouble de jouissance de la part du Nu-Propriétaire ou de ses représentants.
- 31.2 Le Nu-Propriétaire s'engage à faire tout ce qui est raisonnable dans les limites de son pouvoir, incluant prendre les mesures légales qui s'imposent, pour faire cesser tout trouble de jouissance excédant les inconvénients normaux du voisinage et empêcher toute personne d'endommager l'Assiette de l'Usufruit.

32. DÉCLARATION D'ÉTAT ET RECONNAISSANCE DE DROITS

32.1 Déclaration d'état

Dans un délai de dix (10) jours suivant une demande écrite reçue de l'autre partie, le Nu-Propriétaire ou l'Usufruitier, selon le cas, remettra à l'autre partie une déclaration d'état ou un certificat adressé à tout tiers intéressé, rédigé dans la forme que cette partie lui indiquera, qui précisera (selon le cas):

- a) que cette Convention d'Usufruit n'a pas été modifiée et qu'elle est pleinement en vigueur (ou, s'il y a eu des modifications, que cette Convention d'Usufruit telle que modifiée est pleinement en vigueur tout en identifiant les amendements), ou que cette Convention d'Usufruit n'est pas ou plus en vigueur, le cas échéant ;
- b) la date à laquelle la Contrepartie et les Recouvrements ont été payés;
- c) si l'Usufruitier est alors en défaut ou non relativement aux paiements précités et s'il existe ou non un autre défaut ou une autre allégation de défaut par l'une ou l'autre des parties, précisant dans un tel cas la nature et l'étendue de ce défaut ;
- d) si une compensation, défense ou demande reconventionnelle est alléguée à l'encontre de l'exécution des obligations incombant à une partie aux présentes;
- e) des précisions suffisamment détaillées concernant la situation financière de l'Usufruitier et sa structure corporative ;
- f) tout autre renseignement raisonnablement requis par la partie à l'origine de la demande.

32.2 Protection des renseignements

L'Usufruitier autorise spécifiquement le Nu-Propriétaire à obtenir (et constituer un dossier, s'il le désire) sur son compte tous les renseignements qui sont raisonnablement pertinents ou nécessaires à l'exécution de la Convention d'usufruit et notamment ceux relatifs à sa solvabilité. À cet effet, l'Usufruitier autorisera toute personne, notamment les agents de renseignements personnels (bureaux de crédit), banques, sous-traitants et fournisseurs, possédant de tels renseignements, à communiquer ces renseignements au Nu-Propriétaire pendant la Durée si nécessaire, lorsque le Nu-Propriétaire le demande.

- 32.3 Le Nu-Propriétaire et ses dirigeants, mandataires et employés doivent assurer la stricte confidentialité de tous les renseignements qu'ils pourraient obtenir sur le compte de l'Usufruitier.

33. FORCE MAJEURE

- 33.1 Les Parties ne seront aucunement responsables pour tout défaut, retard ou omission dans l'exécution de leurs obligations si cela résulte d'un cas fortuit ou de force majeure, soit un incendie, une grève, un lock-out, une émeute ou un autre dérangement tel qu'une guerre, un blocus, une insurrection ou toute autre circonstance qui est hors du contrôle raisonnable des Parties et n'aurait pu être empêchée par celles-ci.
- 33.2 L'avènement d'un événement de force majeure ou d'un cas fortuit ne pourra avoir pour effet d'annuler ou différer le versement par l'Usufruitier à échéance de la Contrepartie.

34. AVIS

- 34.1 Tout avis, demande, mise en demeure, document ou communication qu'une partie doit ou peut donner, faire ou remettre en vertu des présentes, devra être donné ou fait par écrit et remis à l'autre partie en personne ou envoyé par télécopieur et courriel, à

l'adresse indiquée en regard de chacune des parties en premier lieu à la présente convention d'usufruit, ou à toute autre adresse que l'une ou l'autre des Parties pourra de temps à autre indiquer par écrit à l'autre partie. Tout tel avis, remise ou autre communication sera réputé (i) avoir été reçu lorsque livré en personne le même jour de sa livraison ou (ii) lorsqu'envoyé par télécopieur et courriel le jour de sa réception si reçu un jour ouvrable autrement il sera réputé reçu le jour ouvrable suivant.

35. ACTES ET DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES

35.1 De temps à autre, à la demande de l'autre partie, chaque partie devra signer et livrer, tout document additionnel et chaque partie devra poser tout acte additionnel raisonnablement requis afin de donner effet à ce qui est visé dans la présente Convention d'Usufruit.

36. LOIS APPLICABLES

36.1 La présente Convention d'Usufruit est régie et interprétée selon les lois de la province de Québec et les lois du Canada applicables, le cas échéant, sujet à ce qui suit :

- 36.1.1 Nonobstant les articles 1142 et 1143 C.c.Q. l'Usufruitier est dispensé par le Nu-Propriétaire de faire l'inventaire des biens soumis à l'usufruit en vertu de la présente Convention d'Usufruit ;
- 36.1.2 Nonobstant les articles 1169, 1170 et 1171 C.c.Q. l'Usufruitier renonce à son droit d'abandon et à son droit de convertir son droit d'usufruit en rente ;
- 36.1.3 Nonobstant les articles 1137 et 933 C.c.Q. l'Usufruitier n'a pas droit au remboursement des impenses nécessaires faites par ce dernier, mais seulement dans la mesure où ces impenses nécessaires font partie de l'entretien intérieur dont l'Usufruitier est responsable aux termes de la Convention d'Usufruit ;
- 36.1.4 Sujet à l'article 24 des présentes, et nonobstant les termes de l'article 1144 C.c.Q. l'Usufruitier est dispensé de souscrire à une assurance en faveur du Nu-Propriétaire ou à une autre sûreté garantissant l'exécution de ses obligations ;
- 36.1.5 Les articles 1133, 1148, 1149, 1150 et 1160 C.c.Q. ne s'appliquent pas à la présente Convention d'Usufruit.

37. DÉFAUTS ET RECOURS

37.1 Événements de Défaut de l'Usufruitier - Les événements suivants seront considérés des défauts de l'Usufruitier en vertu de la présente Convention d'Usufruit :

- 37.1.1 un montant payable par l'Usufruitier conformément à la Convention d'Usufruit n'est pas payé dans les CINQ (5) jours ouvrables suivant la date d'exigibilité ; ou
- 37.1.2 l'Usufruitier fait défaut d'observer toute autre obligation de la Convention d'Usufruit (autre que celle stipulée au paragraphe 37.1.1 ci-haut), et l'Usufruitier ne corrige pas le défaut dans les QUATORZE (14) jours ouvrables (ou toute autre période plus courte prévue à la présente Convention d'Usufruit) suivant l'avis écrit du Nu-Propriétaire indiquant à l'Usufruitier la nature du défaut ;
- 37.1.3 l'Usufruitier devient failli ou insolvable, fait une cession générale de ses biens en faveur de ses créanciers, se prévaut des dispositions de toute loi sur les débiteurs faillis ou insolvable, fait l'objet de toute procédure ayant trait à la faillite, à l'insolvabilité, à la liquidation ou à la dissolution et cette procédure n'est pas contestée par l'Usufruitier dans les VINGT (20) jours ouvrables ; ou
- 37.1.4 des mesures sont entamées pour la dissolution ou la liquidation de l'Usufruitier ou de ses biens et qu'une mainlevée de telles mesures n'est pas obtenue dans les VINGT (20) jours ouvrables de la réception par l'Usufruitier d'un avis du Nu-Propriétaire à cet effet ; ou
- 37.1.5 un séquestre, fiduciaire, gardien ou autre autorité détenant des pouvoirs similaires est nommé relativement à substantiellement tous les biens de l'Usufruitier situés dans l'Assiette de l'Usufruit, à l'entreprise de l'Usufruitier, ou à l'Usufruitier lui-même conformément à un jugement

rendu contre l'Usufruitier, lequel n'est pas contesté par l'Usufruitier dans les VINGT (20) jours ouvrables ;

- 37.1.6 si l'Usufruitier vend ou dispose de ses marchandises, agencements, équipements ou biens meubles, ou s'il les enlève, commence à les enlever, essaye ou menace de les enlever de l'Assiette de l'Usufruit de sorte que, selon l'opinion du Nu-Propriétaire, suite à une telle vente, disposition ou enlèvement de biens, il ne resterait plus suffisamment de biens de l'Usufruitier dans l'Assiette de l'Usufruit pour satisfaire à une saisie-exécution quant à des sommes impayée ou exigible selon les présentes pour une période d'au moins six (6) mois ; ou
- 37.1.7 si l'Assiette de l'Usufruit est laissée vacante ou inoccupée, en tout ou en partie, pendant une période de trente (30) jours consécutifs ou plus sans que le Nu-Propriétaire n'y ait consenti par écrit au préalable; ou
- 37.1.8 si une part quelconque des biens de l'Usufruitier situés dans l'Assiette de l'Usufruit sont repris en raison d'un recours en saisie-exécution, d'une hypothèque, charge, débenture ou tout autre instrument de garantie, et que cette saisie ou autre recours n'est pas levé dans un délai de trente (30) jours;
- 37.1.9 si l'Usufruitier est en défaut de respecter la présente Convention d'Usufruit au-delà des délais qui y sont prévus pour y remédier.

(ci-après les « **Événements de Défaut de l'Usufruitier** »)

- 37.2 Si un Événement de Défaut de l'Usufruitier survient, le Nu-Propriétaire, selon le cas, pourra si le défaut n'est pas corrigé dans le délai imparti, sans préjudice à ses autres droits et remèdes, corriger le défaut au lieu et place de l'Usufruitier et réclamer de celui-ci les coûts encourus, avec pièces justificatives à l'appui, pour corriger tel défaut et compenser ces coûts à même le paiement de la Contrepartie et ce, sans autre avis ni délai.
- 37.3 En cas d'un Événement de Défaut de l'Usufruitier qui n'est pas corrigé dans le délai imparti, le Nu-Propriétaire pourra, en plus de tout autre droit, résilier la présente Convention d'Usufruit relativement à la totalité ou à une partie quelconque de l'Assiette de l'Usufruit par avis écrit à cet effet à l'Usufruitier. Dans le cas où l'annulation porterait sur une partie seulement de l'Assiette de l'Usufruit, la Convention d'Usufruit sera présumée avoir été correctement amendée de façon à ce que les ajustements appropriés proportionnels requis soient faits par rapport aux sommes à payer et aux autres modalités de la Convention d'Usufruit.
- 37.4 Le Nu-Propriétaire sera en tel cas en droit d'obtenir des dommages intérêts de l'Usufruitier incluant notamment le versement de l'équivalent de la Contrepartie et du montant des Recouvrement prévu selon les présentes qui auraient autrement été payables par l'Usufruitier pour ce qui aurait été de la portion restante de la Durée, n'eut été de cette résiliation.
- 37.5 Dans l'éventualité d'un défaut de l'Usufruitier de respecter l'un quelconque de ses engagements ou obligations aux présentes, le Nu-Propriétaire pourra de temps à autre, après avoir donné à l'Usufruitier l'avis qu'il considère suffisant (ou même sans avis, en cas d'urgence) une fois les circonstances applicables prises en compte, honorer ou faire en sorte que soit honoré tout tel engagement ou obligation, en tout ou en partie, et, à ces fins, le Nu-Propriétaire peut faire toute chose qui puisse être requise, y compris, notamment, entrer dans l'Assiette de l'Usufruit et y faire toute chose qui puisse être raisonnablement requise ou nécessaire, selon l'opinion du Nu-Propriétaire, agissant à titre de mandataire de l'Usufruitier. Toutes les dépenses encourues, ainsi qu'une somme additionnelle égale à quinze pour cent (15%) de ces dépenses représentant les frais généraux du Nu-Propriétaire, seront payées sur demande et sans délai par l'Usufruitier à titre de Recouvrements. Le Nu-Propriétaire ne sera aucunement responsable envers l'Usufruitier en cas de perte ou dommage résultant de ces actions ou de cette entrée dans l'Assiette de l'Usufruit.
- 37.6 Il est entendu que tous les recours prévus par la présente Convention d'Usufruit sont cumulatifs et peuvent être exercés séparément ou collectivement. L'exercice d'un recours en vertu des présentes ne limite pas le droit d'une Partie d'exercer les autres recours prévus par la loi.
- 37.7 Dans l'éventualité où des procédures sont entreprises en cas d'un Événement de défaut, la partie qui est trouvée en défaut devra payer sur demande de l'autre partie, tous les frais et dépenses encourus de ce fait, y compris, notamment, les honoraires

de tout professionnel, consultant ou conseiller juridique (soit les frais extrajudiciaires), à moins qu'un tribunal n'accorde une compensation différente.

- 37.8 Absence de renonciation - Aucun acte, tolérance ou oubli d'une partie à l'égard du défaut de l'autre ne peut être considéré comme une renonciation à ses droits en vertu des présentes à l'égard de ce défaut ou de tout autre défaut subséquent, sauf si cette renonciation est exprimée par écrit.

38. ARBITRAGE

- 38.1 À chaque fois que les parties ne s'entendent pas et que la Convention d'Usufruit prévoit que ce différend sera soumis à l'arbitrage, les parties conviennent que dans ces cas, ce différend devra obligatoirement être réglé par voie d'arbitrage à l'exclusion des tribunaux civils suivant les conditions du présent article.
- 38.2 Tout arbitrage devra avoir lieu dans le district judiciaire de Montréal, à moins que les parties ne s'entendent par écrit pour procéder dans un endroit situé à l'extérieur de ce district.
- 38.3 Tout arbitrage se déroulera devant un arbitre unique ayant une expertise reconnue dans la question soumise à l'arbitrage, lequel devra être choisi d'un commun accord entre les parties impliquées. Si les parties ne réussissent pas à s'entendre sur la nomination d'un arbitre à l'intérieur d'un délai de quinze (15) jours après la signification par une partie à l'autre partie d'un avis écrit l'enjoignant d'accepter la proposition d'un arbitre, l'arbitre sera nommé par l'Institut d'Arbitrage et de Médiation du Canada Inc. aux termes des Règles nationales d'arbitrage de cet Institut, à l'initiative de l'une ou l'autre des parties.
- 38.4 Les parties assumeront chacune pour moitié les frais de l'arbitrage. Les parties conviennent que la décision de l'arbitre sera définitive et qu'elles seront liées par celle-ci.
- 38.5 Toute la procédure d'arbitrage, incluant la décision de l'arbitre, devra être complétée à l'intérieur d'un délai maximal de six (6) mois de l'avis écrit de l'une ou l'autre des parties ayant requis la nomination d'un arbitre. Cette procédure d'arbitrage se déroulera en français et conformément aux règles du Titre II du Livre VII du Code de procédure civile intitulé « Arbitrage ».

39. DIVERS

- 39.1 Sous réserve de toute disposition d'ordre public, les dispositions de la présente Convention d'Usufruit auront préséance sur les dispositions du C.c.Q. à l'effet contraire.
- 39.2 Le défaut du Nu-Propriétaire ou de l'Usufruitier d'exiger la stricte exécution d'une condition de la présente Convention d'Usufruit ou d'exercer un droit ou une option que contient la présente Convention d'Usufruit ne doit pas être interprété comme une renonciation ou un abandon de la Convention, de la condition, du droit ou de l'option en cause. Nulle modification d'une convention ou d'une condition de la présente Convention d'Usufruit n'est valide à moins qu'elle ne fasse l'objet d'un écrit signé par les représentants autorisés du Nu-Propriétaire et de l'Usufruitier. L'acceptation d'une contrepartie d'une personne autre que l'Usufruitier ou l'exécution d'une obligation par une personne autre que l'Usufruitier ne doit pas être interprétée comme la reconnaissance par le Nu-Propriétaire d'un droit, d'un titre ou d'un intérêt quelconque de cette personne à titre de cessionnaire de l'Usufruitier ou à la place de l'Usufruitier.
- 39.3 Les parties reconnaissent qu'aucun courtier n'a été impliqué relativement à la présente Convention d'Usufruit. Toute commission de courtage relative à la présente transaction sera la responsabilité exclusive de l'Usufruitier qui devra indemniser le Nu-Propriétaire de toute réclamation s'y rapportant, à moins que telle commission ne soit due ou exigible en raison d'une entente conclue par le Nu-Propriétaire ou ses représentants, ou en son nom.
- 39.4 Sous réserve des droits prévus à la Convention d'usufruit qui seront publiés au registre approprié, l'Usufruitier et le Nu-Propriétaire conviennent que les termes, modalités et conditions de la Convention d'usufruit sont confidentiels et chacun de l'Usufruitier et du Nu-Propriétaire s'engage à ne pas les divulguer à qui que ce soit, sans l'autorisation préalable écrite de l'autre partie.

- 39.5 La présente Convention d’usufruit et tous les droits de l’Usufruitier aux termes de la Convention d’usufruit seront inscrits aux registres appropriés, sous réserve de toutes les dispositions financières, le tout aux frais de l’Usufruitier.
- 39.6 Chacun de l’Usufruitier et du Nu-Propriétaire assume tous les frais qu’il encourt relativement à la négociation, la préparation et la conclusion de la présente Convention d’Usufruit.
- 39.7 La présente Convention d’usufruit remplace et annule toute documentation antérieure intervenue entre les parties concernant l’objet des présentes ou l’ Assiette de l’Usufruit ainsi que toute discussion ou tout échange verbal ou écrit entre elles à cet égard.

40. DÉSIGNATION DE L’ASSIETTE DE L’USUFRUIT

40.1 L’Assiette de l’Usufruit est décrite comme étant des parcelles volumétriques d’un emplacement situé dans la ville de Montréal, province de Québec, connu et désigné comme étant une partie du lot DEUX MILLIONS TROIS CENT TRENTE-CINQ MILLE SIX CENT SIX (2 335 606) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal; ces parcelles, en se référant au plan et description technique préparés par Fabien Grutman a.g., le 12 novembre 2019, sous le numéro 45 291 de ses minutes (dossier G22 711, collectivement appelés le «**Plan**», lequel demeure annexé à l’original des présentes conformément à la *Loi sur le notariat*), peuvent être décrites comme suit :

40.1.1 Parcelle A du Rez-de-chaussée :

<u>LOTS BORNANTS</u>	<u>LIGNE</u>	<u>LONGUEUR</u> mètres
Vers le Nord-Est:	droite	21,92
Vers le Sud-Est :	droite	25,56
Vers le Sud-Ouest:	droite	21,92
Vers le Nord-Ouest:	droite	25,56
Contenant en superficie: ____ mètres carrés (____ pi ²) pour un volume d’environ ____ mètres cubes (____ pi ³).		
Cette parcelle est située au rez-de-chaussée dans le partie du bâtiment du 1 rue Van Horne et comprend les suites 108 et 109.		

D O N T A C T E

FAIT ET PASSÉ à Montréal, sous le numéro ●

des minutes du notaire soussignée,

ET APRÈS que les Parties aient déclaré avoir pris connaissance des présentes et avoir dispensé la notaire de la lecture des présentes ou de faire en sorte qu’elles soient lues, les représentants dûment autorisés des Parties, respectivement, ont signé la présente Convention d’Usufruit, le tout en présence de la notaire, qui a également signé.

ACM

Par: _____

1 VAN HORNE INC.

Par: _____

notaire

ANNEXE 3.1 ASSIETTE DE L'USUFRUIT

ANNEXE 11.1
CERTIFICATS DE MESURAGE

ANNEXE 15.2

DÉPÔT DIRECT / TRANSFERT ÉLECTRONIQUE DE FONDS

ENGAGEMENT ET INFORMATION À L'USUFRUITIER

Conformément aux présentes, l'Usufruitier adhèrera au paiement de la Contrepartie et des Recouvrements par voie de dépôt direct, c'est-à-dire par transfert électronique de fonds dans le compte bancaire du Nu-Propriétaire et les informations ci-dessous doivent être fournies à l'institution bancaire de l'Usufruitier :

Infos bancaires et al

Le Nu-Propriétaire indiquera à l'Usufruitier le montant de la Contrepartie et des Recouvrements à être déposé, tel que stipulé dans la Convention d'usufruit et tel qu'estimé par le Nu-Propriétaire pour la période commençant à la Date de Possession jusqu'à la fin de l'exercice financier courant du Nu-Propriétaire et pour chaque exercice financier subséquent jusqu'à la fin de la Durée.

L'Usufruitier s'engage à faire ses paiements mensuels de la Contrepartie et des Recouvrements tel que prévu aux présentes, incluant la taxe sur les produits et services, la taxe de vente du Québec ainsi que toutes autres taxes applicables, par voie de transfert électronique de fonds (dépôt direct) du compte bancaire de l'Usufruitier au compte bancaire du Nu-Propriétaire («TEF») selon les indications ci-dessus.