Palais des congrès de Montréal

Par courrier électronique : [redacted]

Le 11 mars 2021

[redacted]

OBJET : Votre demande d'accès à l'information datée du 4 décembre 2020
AI-2020-03
Liens contractuels
[Articles 14 et 51 *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, chapitre A-2.1)]

[redacted]

Par la présente, nous avons le plaisir de donner suite à votre demande d'accès à l'information datée du 4 décembre 2020, laquelle a pour objet d'obtenir une copie de **tout document**, de quelque nature que ce soit, **qui lie contractuellement le Palais des Congrès à la société 10609765 Canada inc.** — aussi connue sous les noms OAIM et Oasis Immersion (ci-après les « Documents »).

Considérant que cette demande vise à obtenir des Documents qui contiennent des renseignements financiers et commerciaux d'un tiers, la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, chapitre A-2.1) (la « Loi ») nous obligeait de lui permettre de présenter ses observations. À cet égard, suivant les observations reçues du tiers et de notre analyse du dossier, nous vous informons que la plupart des Documents visés par la demande pourront vous être communiqués.

Cependant, nous vous signalons, conformément à l'article 14 de la Loi, qu'une partie des renseignements contenus dans les Documents ont dû être retranchés parce que ces renseignements ont des incidences sur l'économie. En conséquence, certaines parties des Documents ne sont pas accessibles pour les motifs exposés aux articles aux articles 12, 21, 22, 23 et 24 de la Loi, qui se déclinent comme suit :

> ***12**. Le droit d'accès à un document s'exerce sous réserve des droits relatifs à la propriété intellectuelle.*
>
> ***21**. Un organisme public peut refuser de confirmer l'existence ou de donner communication d'un renseignement dont la divulgation aurait pour effet de révéler un emprunt, un projet d'emprunt, une transaction ou un projet de transaction relatifs à des biens, des services ou des travaux, un projet de tarification, un projet d'imposition d'une taxe ou d'une redevance ou de modification d'une taxe ou d'une redevance, lorsque, vraisemblablement, une telle divulgation:*

Administration
159, rue Saint-Antoine Ouest, 9e étage
Montréal (Québec) H2Z 1H2 CANADA

1° procurerait un avantage indu à une personne ou lui causerait un préjudice sérieux; ou

2° porterait sérieusement atteinte aux intérêts économiques de l'organisme public ou de la collectivité à l'égard de laquelle il est compétent.

***22**. Un organisme public peut refuser de communiquer un secret industriel qui lui appartient.*

Il peut également refuser de communiquer un autre renseignement industriel ou un renseignement financier, commercial, scientifique ou technique lui appartenant et dont la divulgation risquerait vraisemblablement d'entraver une négociation en vue de la conclusion d'un contrat, de causer une perte à l'organisme ou de procurer un avantage appréciable à une autre personne.

Un organisme public constitué à des fins industrielles, commerciales ou de gestion financière peut aussi refuser de communiquer un tel renseignement lorsque sa divulgation risquerait vraisemblablement de nuire de façon substantielle à sa compétitivité ou de révéler un projet d'emprunt, de placement, de gestion de dette ou de gestion de fonds ou une stratégie d'emprunt, de placement, de gestion de dette ou de gestion de fonds.

***23.** Un organisme public ne peut communiquer le secret industriel d'un tiers ou un renseignement industriel, financier, commercial, scientifique, technique ou syndical de nature confidentielle fourni par un tiers et habituellement traité par un tiers de façon confidentielle, sans son consentement.*

***24.** Un organisme public ne peut communiquer un renseignement fourni par un tiers lorsque sa divulgation risquerait vraisemblablement d'entraver une négociation en vue de la conclusion d'un contrat, de causer une perte à ce tiers, de procurer un avantage appréciable à une autre personne ou de nuire de façon substantielle à la compétitivité de ce tiers, sans son consentement.*

En plus de causer un préjudice évident à la Société du Palais des congrès de Montréal (la « Société »), un organisme public à vocation commerciale, et de porter sérieusement atteinte à ses intérêts économiques, la divulgation de certains renseignements contenus dans les Documents procurerait un avantage indu aux autres intervenants du marché en plus de nuire de façon substantielle à sa compétitivité. Par conséquent, certaines parties des Documents s'inscrivent dans la portée des protections offertes par les dispositions précitées de la Loi.

Par ailleurs, nous donnons suite, en partie seulement, aux motifs soulevés par le tiers visé par la demande et sommes d'avis que certaines parties des Documents contiennent des renseignements, fournis par ce dernier, et que leur divulgation causerait une perte, des préjudices et nuirait à la compétitivité de ce tiers. En effet, le modèle d'affaires et la synergie économique créée par les modalités financières contenus dans les Documents seraient exposés aux compétiteurs du tiers et procurerait un avantage appréciable à une autre personne.

Palais des congrès de Montréal

Enfin, puisque cette décision sera communiquée, en ce jour, par écrit au tiers visé par la demande et qu'il a quinze (15) jours, suivants réception de notre décision, pour s'y objecter auprès la Commission d'accès à l'information, les Documents ne pourront vous être transmis qu'à l'expiration de ce délai.

La présente décision vous est transmise conformément aux dispositions de la Loi, et peut faire l'objet, conformément aux dispositions de *l'article 135* de la Loi, d'une demande de révision auprès de la Commission d'accès à l'information.

En espérant le tout à votre plus proche convenance, veuillez agréer, [redacted], l'expression de nos sentiments distingués.

Me Sara Bergevin
Secrétaire corporative et directrice adjointe des affaires juridiques
Société du Palais des congrès de Montréal

c.c : M. Robert Mercure, Président-directeur général, Société du Palais des congrès de Montréal

Administration
159, rue Saint-Antoine Ouest, 9e étage
Montréal (Québec) H2Z 1H2 CANADA

BAIL

ENTRE

SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL

ET

10609765 CANADA INC.

pour la location de :

Espace 1001

située au :
1001, Place Jean-Paul-Riopelle
Montréal (Québec) H2Z 1H5

TABLE DES MATIÈRES

1. DÉFINITIONS 1

2. LOCATION 2

3. DISPOSITIONS PRINCIPALES 2
3.1 Administration 2
3.2 Adresses pour les fins des avis : 2
3.3 L'Immeuble 2
3.4 Lieux loués 2
3.5 Usage des Lieux loués 3
3.6 Nom d'affaires 3
3.7 Conditions particulières 3

4. DURÉE DU BAIL 3
4.1 Durée 3
4.2 Date de possession 3
4.3 Renouvellement 4

[redacted]

8. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS 8
8.1 État des Lieux loués et réparations 8
8.2 Nettoyage 8
8.3 Vitres 8
8.4 Planchers 8
8.5 Nuisance 9
8.6 Défaut du Locataire relativement à l'entretien 9

9. ACCÈS AUX LIEUX LOUÉS PAR LE BAILLEUR 9
9.1 Urgence 9
9.2 Inspection et réparations 9
9.3 Visite des Lieux loués 10

10. TRAVAUX DU LOCATAIRE 10
10.1 Travaux du Locataire 10
10.2 Entrepreneurs du Locataire 10
10.3 Hypothèque des fournisseurs du Locataire 10
10.4 Remise des Lieux loués 10

11. DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE, DOMMAGES ET INDEMNISATION 11
11.1 Destruction de l'Immeuble 11
11.2 Aucune obligation de reconstruction 11
11.3 Dommages 11
11.4 Responsabilité et indemnisation 11

12. FORCE MAJEURE 12

[redacted]

14. ASSURANCES 14
14.1 Assurance du Locataire 14
14.2 Compensation des employés 14
14.3 Assurance automobile 14
14.4 Modalités de l'assurance du Locataire 14
14.5 Accroissement des risques 15
14.6 Attestations d'assurance 15

15. CONFORMITÉ AUX LOIS, PERMIS ET SÉCURITÉ 15
15.1 Conformité aux lois 15
15.2 Permis 15
15.3 Sécurité 15

16. DÉFAUTS ET RECOURS 16
16.1 Cas de défaut 16
16.2 Résiliation du bail 16
16.3 Indemnité 17
16.4 Injonction 17
16.5 Droits cumulatifs 17

17. SOUS-LOCATION ET CESSION 17
17.1 Consentement du Bailleur 17
17.2 Responsabilité 17

18. AVIS ET DEMANDES 17
18.1 Avis et demandes 17

19. COMMUNIQUÉS DE PRESSE ET REPRÉSENTATION 18
19.1 Communiqués de presse 18
19.2 Représentation 18

20. EXPIRATION DU BAIL 18
20.1 Sans droit d'occupation 18
20.2 Occupation après l'expiration de la Durée 18

21. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 18
[redacted]
21.2 Exactitude des informations 18
21.3 Entente complète 18
21.4 Invalidité 19
21.5 Préambule 19
21.6 Solidarité des cosignataires 19
21.7 Absence de renonciation 19
21.8 Délai de rigueur 19
21.9 Utilisation du français 19
21.10 Monnaie 19
21.11 Lois applicables 19
21.12 Survie 19
21.13 Publication du Bail 19
21.14 Protection des renseignements personnels 20
21.15 Confidentialité 20
[redacted]
21.17 Négociation du Bail 20

Annexe « A » – Plan de l'Espace 1001 22
Annexe « B » – Spécifications techniques 24
Annexe « C » – Règles et règlements 26
Annexe « D » – Services de billetterie 29
Annexe « E » – Plan de visibilité 31
Annexe « F » – Manutention 33

CONVENTION DE BAIL (le « Bail ») INTERVENUE EN LA VILLE DE MONTRÉAL, PROVINCE DE QUÉBEC

ENTRE : **SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL**, personne morale dûment instituée en vertu de la *Loi sur la Société du Palais des congrès de Montréal* (RLRQ, chapitre S-14.1) ayant son siège au 159, rue St-Antoine Ouest, 9e étage, à Montréal, province de Québec, H2Z 1H2, représentée aux présentes par monsieur Stéphane Alarie, Directeur à la gestion de l'immeuble et par monsieur Christian Ruel, vice-président aux finances et à l'administration, dûment autorisés tel qu'ils le déclarent;

(ci-après appelée le « **Bailleur** »)

ET : **10609765 CANADA INC.**, une société par actions dûment constituée, ayant son siège au 7100, rue St-Antoine Ouest, bureau 380, Montréal, province de Québec, H2Y 3X7, agissant et représentée aux fins des présentes par monsieur Denys Lavigne, président, dûment autorisé tel qu'il le déclare;

(ci-après appelée le « **Locataire** »)

(ci-après la « **Partie** » ou les « **Parties** », selon le contexte)

ATTENDU QUE le Bailleur convient de louer au Locataire et que le Locataire convient de louer du Bailleur, les Lieux loués tels que définis ci-après, selon les conditions contenues aux présentes;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT MUTUELLEMENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

Dans le présent Bail, à moins que le contexte n'exige un sens différent, les termes et les expressions ci-après prennent la signification suivante :

« **Jour** » signifie un jour ouvrable dans la province de Québec.

« **Espace 1001** » signifie la salle d'exposition d'environ 18 000 pieds carrés, située au Palais des congrès de Montréal, à l'adresse civique 1001 Place Jean-Paul-Riopelle, ville de Montréal, province de Québec, Canada, H2Z 1H5, telle que délimitée par une ligne pointillée noir au plan joint aux présentes comme Annexe « A » (Plan de l'Espace 1001).

« **Exposition** » signifie une exposition publique, produite et commercialisée par le Locataire, au cours de laquelle les visiteurs seront amenés à vivre une expérience immersive visuelle et sonore de haut niveau et de haute qualité, connue sous le nom provisoire d' « **Projet Oasis** » [redacted]

« **Droit(s) de propriété intellectuelle** » signifie tous et chacun des droits de propriété, titre et intérêts détenus sous (i) la Loi sur les brevets, (ii) la Loi sur le droit d'auteur, (iii) la Loi sur les marques de commerce, (iv) la Loi sur les dessins industriels, ou (v) une loi, le droit ou une disposition contractuelle visant à protéger tout élément d'actif intangible, incluant les lois et droits protégeant les secrets commerciaux et l'information d'affaires confidentielle, qui pourrait conférer un droit sur des idées, travaux, formulations, algorithmes, concepts, inventions et savoir-faire de façon générale, ou l'expression ou l'utilisation de telles idées, formulations, algorithmes, concepts, inventions et savoir-faire; et tous et chacun des applications, enregistrements, licences, sous-licences, franchises, ententes et toute autre preuve d'un droit accordé dans n'importe quel pays ou juridiction.

« **Bail** » signifie la présente convention de bail, telle qu'elle pourra être modifiée de temps à autre, ainsi que l'Annexe A (« Plan de l'Espace 1001 »), l'Annexe B (« Spécifications techniques »), l'Annexe C (« Règles et règlements »), l'Annexe D (« Services de billetterie »), l'Annexe E (« Plan de visibilité ») et l'Annexe F (« Manutention ») ainsi que tous les documents s'y rapportant. Aucun autre document ne fait partie de ce bail.

INITIALES	
Bailleur	Locataire

2. LOCATION

Sous réserve des dispositions du présent Bail, le Bailleur loue pour la Durée, les Lieux loués, tels que définis ci-après, au Locataire, lequel accepte.

3. DISPOSITIONS PRINCIPALES

3.1 Administration

3.1.1 Tout amendement ou toute renonciation ou modification au présent Bail ne prend effet entre les Parties qu'à compter du jour où il est consigné dans un écrit dûment signé par les Parties et annexé au Bail.

3.1.2 En cas d'incompatibilité ou de contradiction entre les dispositions du présent Bail, l'ordre de priorité, du premier rang au dernier, est le suivant :

a) Les amendements au Bail s'il en est;

b) Le Bail, excluant les annexes; et

c) Les Annexes A, B, C, D, E et F.

3.1.3 Le Locataire doit désigner un représentant qui sera le point de contact unique avec le Bailleur et qui aura la responsabilité exclusive de surveiller et de veiller au respect des obligations du Locataire en vertu du Bail. Les coordonnées du représentant seront communiquées au Bailleur à la signature des présentes. Le Bailleur pourra si, agissant raisonnablement, il n'est pas satisfait de la performance du représentant, exiger par avis au Locataire que celui-ci nomme un autre représentant.

3.1.4 Le Locataire doit s'adresser au Directeur à la gestion de l'immeuble du Bailleur pour toute demande ou toute approbation qu'il doit obtenir en vertu du Bail.

3.2 Adresses pour les fins des avis :

Bailleur : **Société du Palais des congrès de Montréal**
159, rue Saint-Antoine Ouest
Montréal, (Québec) H2Z 1H2

Représentant : Christian Ruel, Vice-président aux finances et à l'administration

Téléphone : (514) 871-5838

Locataire : **10609765 CANADA INC.**
380, rue Saint-Antoine Ouest, bureau 7100
Montréal (Québec) H2Y 3X7

Représentant : [redacted]

3.3 L'Immeuble

L'immeuble est constitué du terrain portant les numéros de cadastre 1 180 552 et 2 851 439 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, et de l'immeuble appartenant au Bailleur qui y est érigé nommément le Palais des congrès de Montréal (ci-après l'« **Immeuble** »).

Les Lieux loués, tels que définis ci-après, font partie d'un ensemble commercial situé au rez-de-chaussée de l'Immeuble (ci-après l'« **Aire commerciale** »).

3.4 Lieux loués

Les lieux loués sont constitués de l'Espace 1001 tel que défini au présent Bail (ci-après les « **Lieux loués** »).

INITIALES	
Bailleur	Locataire

3.5 Usage des Lieux loués

3.5.1 Les Lieux loués seront utilisés pour la Durée (telle que définie ci-après) pour la tenue de l'Exposition et ce, conformément aux exigences énoncées aux présentes. Le Locataire pourra, de temps à autre, tenir des événements privés ou des soirées thématiques, et ce, seulement dans la mesure où ces événements comportent, comme composante essentielle à l'offre de service, une expérience immersive visuelle et sonore. Le Locataire ne pourra pas exercer dans les Lieux loués une quelconque autre activité sans avoir obtenu l'approbation préalable écrite du Bailleur agissant raisonnablement.

3.5.2 Pendant la Durée, telle que définie ci-après, le Locataire utilisera les Lieux loués en se conformant entièrement à tous les règlements, lois ou ordonnances applicables ainsi qu'à toutes les directives établies par le Bailleur et applicables au Bail, incluant, sans limitation, les Spécifications techniques jointes comme Annexe « B » et les Règles et règlements joints comme Annexe « C ».

3.5.3 Les Lieux loués seront utilisés pour la Durée, telle que définie ci-après, et le Locataire exploitera son entreprise dans la totalité des Lieux loués, d'une façon active, continue, de bon goût, compatible avec le mode d'exploitation d'un centre de congrès de première classe et avec l'image générale que le Bailleur tente de projeter pour le *Palais des congrès de Montréal*. [redacted]

3.6 Nom d'affaires

Le Locataire n'utilisera, aux fins de ses activités dans les Lieux loués, un nom commercial préalablement autorisés par le Bailleur et le Locataire ne pourra opérer dans les Lieux loués sous aucun autre nom ou raison sociale sans avoir obtenu l'approbation préalable écrite du Bailleur, agissant raisonnablement.

3.7 Conditions particulières

3.7.1 Les équipements de sécurité fournis dans les Lieux loués sont limités aux suivants :

a) Une alarme incendie;

b) Un système de gicleurs; et

c) Des contrôles d'accès électroniques et des alarmes intrusion aux portes extérieures, sujet aux prescriptions du Code du bâtiment.

Tout autre équipement de sécurité doit être fourni par le Locataire à ses frais.

3.7.2 Le Locataire ne doit en aucune circonstance et sous aucun prétexte, permettre que la capacité des Lieux loués établie à 800 personnes (ou toute autre capacité établie par les autorités compétentes) ne soit dépassée à quelque moment que ce soit.

3.7.3 Le Bailleur remettra en temps opportun au Locataire cinq (5) jeux de clés ou carte d'accès pour les Lieux loués. Toute clé ou carte d'accès additionnelle requise pourra être fournie par le Bailleur aux frais du Locataire.

4. DURÉE DU BAIL

4.1 Durée

Le Bail entre en vigueur à la date de possession et prend fin trois (3) ans après la première journée de l'ouverture au grand public de l'Exposition (la « **Durée** »), à moins qu'il ne se termine plus tôt, conformément aux dispositions des présentes.

4.2 Date de possession

Le Locataire prendra possession des Lieux loués à la date à laquelle il fournira copie au Bailleur de son certificat d'assurance conforme aux exigences contenues au présent Bail.

INITIALES	
Bailleur	Locataire

4.3 Renouvellement

Pour autant que le Locataire continue d'occuper la totalité des Lieux loués et ne soit pas en défaut en vertu du Bail (tant au moment où il exerce une option de renouvellement qu'à la date d'entrée en vigueur de cette option), le Locataire bénéficiera de trois (3) options de renouvellement de la Durée pour des périodes additionnelles de trois (3) années chacune. Le Locataire pourra se prévaloir de toute telle option de renouvellement en transmettant un avis écrit à cet effet au Bailleur cent-vingt (120) Jours avant la fin de la Durée applicable. [redacted]

Nonobstant ce qui précède, après l'expiration de la Durée initiale du Bail telle qu'établit à l'article 4.1 des présentes, le Bailleur aura le droit de reprendre possession des Lieux loués, moyennant un préavis écrit d'au moins dix-huit (18) mois, seulement pour les fins de la construction d'un établissement hôtelier dans le cadre d'un agrandissement de l'Immeuble. Dans un tel cas, le Locataire renonce à toutes réclamations ou à tous recours de quelque nature contre le Bailleur pour tout dommage, inconvénient ou pour toute perte pouvant résulter de la reprise des Lieux loués par le Bailleur.

[redacted]

INITIALES	
Bailleur	Locataire

[redacted]

[redacted]

INITIALES	
Bailleur	Locataire

[redacted]

5.5 Désaccord

En cas de désaccord relativement à toute somme due au Bailleur par le Locataire aux termes de ce Bail, les parties pourront mandater une firme comptable indépendante, dont le coût des services rendus par cette firme sera partagé en part égal entre le Bailleur et le Locataire, et l'avis de cette firme sera concluant et définitif et liera les Parties en ce qui a trait à la somme en question.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

INITIALES	
Bailleur	Locataire

[redacted]

[redacted]

[redacted]

INITIALES	
Bailleur	Locataire

[redacted]

8. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

8.1 État des Lieux loués et réparations

Le Locataire s'engage, à ses frais, à conserver et à maintenir en bon état les Lieux loués, les équipements, les accessoires et les services mis à sa disposition dans les Lieux loués et à les utiliser comme un administrateur prudent et diligent.

Tous travaux requis pour remettre les Lieux loués en état pendant et suivant l'expiration de la Durée, sous réserve des travaux du Locataire de nature permanente, spécifiquement désignés comme tels et préalablement approuvés par écrit par le Bailleur (lesquels n'auront pas à être enlevés aux frais du Locataire), seront effectués par le Bailleur aux frais du Locataire si tels travaux sont requis en raison d'actes ou d'omissions du Locataire, ses visiteurs, fournisseurs, sous-traitants, employés ou de personnes sur lesquelles le Locataire exerce un contrôle. Le Locataire paiera en sus des frais d'administration de dix pour cent (10 %) du coût des travaux, le tout sans préjudice de tout autre recours du Bailleur.

Sans limiter la généralité de ce qui précède, le Locataire ne doit pas modifier de quelque façon l'Immeuble ou les Lieux loués ou leur causer dommage.

8.2 Nettoyage

Le Locataire s'engage à maintenir, à ses frais, les Lieux loués en bon état, propres et sanitaires. Le Locataire veillera à maintenir les Lieux loués exempts de déchets ou rebuts qui par leur présence pourraient contribuer à augmenter les risques d'incendie, être sources d'odeurs désagréables ou obstrueraient les passages, espaces publics ou autres installations et aires communes. Le Locataire placera ses déchets et rebuts dans des contenants convenables, aux endroits indiqués par le Bailleur et tel que prévu aux Règles et règlements joints comme Annexe C (« Règles et règlements »).

8.3 Vitres

Le Locataire doit tenir les vitres des Lieux loués en bon état et en nettoyer la surface intérieure à ses frais. Le Bailleur remplacera lorsque requis, dans un délai raisonnable, toutes les vitres brisées par des vitres de même qualité.

La réparation sera aux frais du Bailleur sauf si l'intervention résulte d'un acte, d'une faute ou d'une négligence du Locataire, de ses visiteurs, fournisseurs, sous-traitants, employés ou de personnes sur lesquelles le Locataire exerce un contrôle. Le Locataire paiera en sus des frais d'administration de dix pour cent (10 %) du coût des travaux, le tout sans préjudice de tous autres droits et recours du Bailleur.

8.4 Planchers

Le Bailleur procédera seul à la réparation de toute tuile de béton brisée formant le plancher des Lieux loués, et en aucune circonstance le Locataire n'est-il autorisé à effectuer des travaux à cet égard.

La réparation sera au frais du Bailleur sauf si l'intervention résulte d'un acte, d'une faute ou d'une négligence du Locataire, de ses visiteurs, fournisseurs, sous-traitants, employés ou de personnes sur lesquelles le Locataire exerce un contrôle. Le Locataire paiera en sus des frais d'administration de dix pour cent (10 %) du coût des travaux, le tout sans préjudice de tous autres droits et recours du Bailleur.

INITIALES	
Bailleur	Locataire

8.5 Nuisance

8.5.1 Nuisance ou dommage

Le Locataire ne devra poser aucun geste de nature à nuire aux droits du Bailleur, des autres locataires du Bailleur ou des usagers de l'Immeuble ou de nature à causer tout dommage ou détérioration à l'Immeuble ou aux Lieux loués. Le Locataire devra mettre fin à tels actes ou activités immédiatement à la réception d'un avis écrit du Bailleur à cet effet.

Plus particulièrement, mais sans limitation, le Locataire devra utiliser tout système de sonorisation de manière à ne pas incommoder ou nuire aux autres visiteurs ou utilisateurs de l'Immeuble. Le niveau sonore dans les Lieux loués ne devra en aucun temps excéder 90 dBA (ou tout autre niveau de décibel supérieur acceptable au Bailleur agissant raisonnablement) et devra être conforme aux exigences et règlements applicables aux bâtiments publics et aux directives du Bailleur.

8.5.2 Refus d'accès

Le Bailleur se réserve le droit, sans recours du Locataire pour toute perte ou tout dommage pouvant en résulter, de refuser l'accès à l'Immeuble ou aux Lieux loués, d'évincer ou d'interdire dans l'Immeuble, tout visiteur, exposant, personnel d'exposition, membre du public, élément d'exposition, matériel imprimé, souvenirs ou objets qui, de l'opinion du Bailleur agissant raisonnablement, peuvent être indésirables ou causer une nuisance, étant entendu que tels refus, éviction ou interdiction ne peuvent être faite qu'après consultation avec le Locataire.

8.5.3 Réparations par le Bailleur

Le Locataire reconnaît que le Bailleur pourra, à son entière discrétion, exécuter de temps à autre, selon les besoins, tous travaux, remplacements ou toutes réparations, installations, modifications ou améliorations dans l'Immeuble, incluant à proximité des Lieux loués, pour la Durée complète du Bail. Le Locataire renonce à tout recours de quelque nature contre le Bailleur pour tout dommage, inconvénient, interruption de services ou pour toute perte pouvant en résulter. Le Bailleur devra en tel cas procéder avec diligence et de manière à causer le moins d'inconvénients possible au Locataire.

8.6 Défaut du Locataire relativement à l'entretien

Si le Locataire néglige de tenir les Lieux loués en bon état conformément au présent article 8 et/ ou de se conformer à un avis écrit de dix (10) jours à cet effet du Bailleur, ce dernier aura le droit, sans autre avis, d'entrer dans les Lieux loués et d'y effectuer les réparations et remplacements nécessaires, aux frais du Locataire. Le Locataire paiera au Bailleur le montant de ces frais, plus des frais d'administration de dix pour cent (10 %), sur demande de celui-ci, sans préjudice des autres droits et recours du Bailleur.

Le Locataire renonce à toute réclamation contre le Bailleur ou l'un de ses représentants ainsi qu'à toute compensation, tout dédommagement, toute réduction du Loyer et tous dommages-intérêts résultant, directement ou indirectement, de tout acte du Bailleur ou de ses représentants, visé dans le cadre du présent article.

9. ACCÈS AUX LIEUX LOUÉS PAR LE BAILLEUR

9.1 Urgence

En tout temps et sans réduction du Loyer ni aucune responsabilité envers le Locataire, le Bailleur peut entrer dans les Lieux loués en cas d'urgence et y effectuer toute réparation nécessaire pour réduire tout dommage à la propriété du Bailleur, sans avis et sans qu'il lui soit nécessaire d'obtenir l'autorisation préalable d'un tribunal. Le Bailleur s'engage toutefois à aviser dès que possible le représentant du Locataire de cette intervention.

9.2 Inspection et réparations

En tout temps, sur avis raisonnable, et sans réduction du Loyer ni aucune responsabilité envers le Locataire, le Bailleur pourra entrer dans les Lieux loués afin de les examiner ou d'y faire les réparations, remplacements, installations, modifications ou améliorations qu'il estime nécessaires

INITIALES	
Bailleur	Locataire

ou souhaitables pour l'exploitation et l'entretien de l'Immeuble. Le Bailleur devra en tel cas procéder avec diligence et de manière à causer le moins d'inconvénients possible au Locataire.

9.3 Visite des Lieux loués

En tout temps pendant la Durée, sur avis raisonnable, le Locataire permettra au Bailleur, ou à une autre personne que celui-ci aura désignée de visiter les Lieux loués au cours des Heures normales d'affaires telles que définies à l'Annexe « C ».

10. TRAVAUX DU LOCATAIRE

10.1 Travaux du Locataire

Le Locataire n'effectuera pas, sans le consentement préalable écrit du Bailleur, de modification, de réparation, d'amélioration, d'installation, d'ajout aux Lieux loués ou de travaux de quelque nature que ce soit. Le Locataire doit fournir au préalable les plans et devis détaillés de tous les travaux, le nom des entrepreneurs et sous-traitants du Locataire, calendriers et les échéanciers des travaux. Les travaux du Locataire seront effectués aux seuls frais et coûts du Locataire, en conformité avec les conditions du présent Bail. [redacted]

Les équipements et outils nécessaires au montage et au démontage des éléments de l'Exposition seront fournis par le Locataire ou ses représentants, fournisseurs, agents ou mandataires, aux frais du Locataire, et devront faire l'objet d'une approbation préalable du Bailleur agissant raisonnablement.

10.2 Entrepreneurs du Locataire

Tous les travaux du Locataire seront effectués par un ou plusieurs entrepreneurs ou sous-traitants accrédités, lesquels devront être approuvés au préalable par le Bailleur agissant raisonnablement. Le Locataire informera ses entrepreneurs et sous-traitants qu'ils n'ont pas droit à une hypothèque légale sur tout ou partie de l'Immeuble. Une fois les travaux complétés, le Locataire remettra au Bailleur un exemplaire d'une preuve de paiement complet et final des sommes dues à ses entrepreneurs et sous-traitants impliqués dans les travaux du Locataire.

Le Bailleur aura aussi le droit d'exiger de tout entrepreneur ou sous-traitant effectuant des travaux dans les Lieux loués qu'il souscrive une police d'assurance, couvrant tout dommage à la propriété et toute responsabilité générale, d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000,00 $) relativement à ses activités dans l'Immeuble. Le Bailleur devra être identifié comme assuré additionnel et une clause de responsabilité croisée devra faire partie de toute telle police d'assurance.

10.3 Hypothèque des fournisseurs du Locataire

Nonobstant ce qui précède, si une hypothèque est inscrite à l'encontre de l'Immeuble en raison des travaux du Locataire et que le Locataire n'en a pas obtenu la radiation dans les dix (10) Jours suivants son inscription, le Locataire remettra sans délai au Bailleur une somme correspondant à cent vingt pour cent (120 %) du montant de cette hypothèque. Si le Locataire ne fait pas ce dépôt dans le délai imparti, le Bailleur aura le droit de payer le montant réclamé et d'obtenir la mainlevée de l'hypothèque, nonobstant toute contestation ou poursuite entreprise par le Locataire à cet égard. Si le Bailleur effectue le paiement, le Locataire remboursera à ce dernier le montant en question sur demande, capital, frais et intérêts. Un tel dépôt sera détenu en fiducie par le Bailleur jusqu'à ce qu'il reçoive une preuve de la mainlevée totale de l'hypothèque.

10.4 Remise des Lieux loués

À l'expiration du Bail, le Locataire laissera les Lieux loués en excellente condition, sous réserve de l'usure normale résultant d'une utilisation raisonnable des Lieux loués, propres, balayés et exempts de tout débris ou de tous biens appartenant au Locataire ou à ses visiteurs, fournisseurs, sous-traitants, employés ou de personnes sur lesquelles le Locataire exerce un contrôle et remettra au Bailleur les clés ou autres dispositifs d'accès aux Lieux loués, ainsi que les cartes d'accès à l'Immeuble. Les parties conviennent que le Locataire pourra laisser les travaux du Locataire de nature permanente dans les Lieux loués et ce, sans frais de part et d'autres, dans la mesure où ces

INITIALES	
Bailleur	Locataire
LR	

travaux, spécifiquement désignés comme tels par le Locataire, furent préalablement approuvés par écrit par le Bailleur.

Le Locataire doit rembourser au Bailleur tous les coûts et dommages subis par le Bailleur, imputables à la période d'occupation des Lieux loués par le Locataire. À l'expiration de la Durée, les Parties effectueront une inspection conjointe des Lieux loués.

Advenant qu'à l'expiration de la Durée, le Locataire ne remette pas les Lieux loués libres de tous biens (sous réserve des travaux du Locataire de nature permanente, spécifiquement désignés comme tels et préalablement approuvés par écrit par le Bailleur conformément aux dispositions du Bail), le Bailleur sera en droit de retirer des Lieux loués, aux frais du Locataire, tous biens, équipements, effets ou toute marchandise de quelque nature que ce soit, qui pourraient se trouver dans les Lieux loués et le Bailleur ne sera en aucun cas responsable de tout dommage, détérioration ou perte pouvant résulter de leur enlèvement des Lieux loués et de leur entreposage subséquent, le Locataire renonçant à tout recours contre le Bailleur pour tels dommages, détérioration ou perte de quelque nature que ce soit. Si, au plus tard trente (30) Jours suivants l'expiration du Bail, le Locataire ne se conforme pas aux dispositions des présentes, le Bailleur sera en droit de disposer, aux frais du Locataire, des biens, équipements, effets ou toute marchandise de quelque nature que ce soit laissés dans les Lieux loués, le tout sans préjudice de tous les autres droits ou recours du Bailleur.

11. DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE, DOMMAGES ET INDEMNISATION

11.1 Destruction de l'Immeuble

Si l'Immeuble est partiellement détruit ou endommagé de façon telle que, de l'avis du Bailleur, vingt-cinq pour cent (25 %) et plus des lieux louables de l'Immeuble sont touchés, ou si le Bailleur estime que l'Immeuble est dans un état dangereux, que les Lieux loués eux-mêmes soient touchés ou non, et que le Bailleur estime (et en informe le Locataire dans les trente (30) Jours suivants le sinistre) que les dommages ou la destruction ne peuvent être réparés, en faisant preuve d'une diligence raisonnable, le Bailleur pourra, dans les dix (10) Jours suivants la remise de cet avis, résilier ce Bail, auquel cas ce Bail prendra fin à la date du sinistre et le Locataire renonce par les présentes à tout recours contre le Bailleur pour tous dommages ou pertes de quelque nature que ce soit résultant de cette résiliation.

11.2 Aucune obligation de reconstruction

Aucune disposition de ce Bail n'oblige le Bailleur à réparer ou à reconstruire les travaux du Locataire ou les améliorations ou tout autre bien du Locataire.

11.3 Dommages

Le Bailleur ne sera pas responsable envers le Locataire ou envers une autre personne dont ce dernier est responsable, incluant ses visiteurs, fournisseurs, sous-traitants, employés, pour quelque dommages ou pertes incluant les pertes de profits ou de revenus, les dommages aux personnes ou à la propriété, survenant dans les Lieux loués ou dans l'Immeuble, pour quelque raison que ce soit, sauf en cas de négligence ou faute lourde du Bailleur ou de toute personne pour laquelle le Bailleur est responsable en droit.

11.4 Responsabilité et indemnisation

Le Locataire est responsable pour tout dommage, incluant sans limitation toute violation des Droits de propriété intellectuelle d'un tiers, causé par tout acte, omission, faute ou négligence du Locataire ou de ses visiteurs, fournisseurs, sous-traitants, employés ou de personnes sur lesquelles le Locataire exerce un contrôle. Le Locataire demeurera solidairement responsable avec ces visiteurs, fournisseurs, sous-traitants, agents, représentants, employés et/ou de personnes sur lesquelles le Locataire exerce un contrôle pour toute responsabilité en regard de ce qui précède.

11.4.1 Nonobstant toute disposition de ce Bail à l'effet contraire, le Locataire indemnisera le Bailleur et le tiendra quitte de toute réclamation ou poursuite pour tout dommage, coût, dommage corporel ou mort souffert par le Bailleur ou ses officiers, employés, agents, mandataires, visiteurs, concessionnaires, fournisseurs, sous-traitants, clients ou locataires. Le Locataire doit également indemniser le Bailleur et le tenir quitte de tout dommage aux Lieux loués, pertes, responsabilité ou dépenses incluant, mais non limité à, toute perte de profit ou de revenus de quelque nature résultant :

INITIALES	
Bailleur	Locataire
CRC	

a) d'une amende, une pénalité, une mise en accusation ou un dommage, quel qu'il soit, découlant d'une violation des lois, d'une ordonnance ou d'un règlement en vigueur par le Locataire ou ses visiteurs, fournisseurs, sous-traitants, employés ou de personnes sur lesquelles le Locataire exerce un contrôle;

b) du fait que le Locataire ou ses visiteurs, fournisseurs, sous-traitants, employés ou de personnes sur lesquelles le Locataire exerce un contrôle, ne se sont pas conformés aux exigences ou aux dispositions de ce Bail;

c) des actes, omissions, faute ou négligence du Locataire ou de ses visiteurs, fournisseurs, sous-traitants, employés ou de personnes sur lesquelles le Locataire exerce un contrôle.

Le Locataire sera également responsable de toute obligation légale des exposants ou agents en lien avec l'utilisation des Lieux loués et doit tenir le Bailleur indemne de toute réclamation à cet égard.

Dans tous les cas et, plus particulièrement, si le Bailleur devient partie à un litige entrepris par le Locataire ou contre celui-ci, le Locataire défendra, protégera et indemnisera le Bailleur et le tiendra quitte de toute responsabilité et paiera tous les frais et débours, engagés ou payés par le Bailleur en raison de ce litige ou de cette réclamation.

12. FORCE MAJEURE

Aucune Partie ne sera en défaut en vertu du présent Bail si la cause de tel défaut est un événement imprévisible et irrésistible tel que défini au Code civil du Québec (« Force majeure »), excluant la faute ou la négligence de l'une ou l'autre Partie. Un tel événement peut inclure, dépendant des circonstances, un événement tel, mais non limité à, un fait de Dieu, un acte du gouvernement, un feu, une inondation, une épidémie, une quarantaine, une émeute, un acte de terrorisme, une guerre, une mesure ou une réglementation gouvernementale, une mesure d'urgence, un embargo, un désastre naturel, un conflit ouvrier direct ou indirect incluant une grève ou une grève du zèle des employés du Bailleur, de ses fournisseurs exclusifs ou de ses sous-traitants, la perte ou la destruction de tout ou de partie du Palais des congrès de Montréal.

Les Parties conviennent de tenir la Partie touchée (la « Partie touchée ») par un événement de Force majeure indemne de toute poursuite, réclamation, demande, jugement, responsabilité ou perte incluant les coûts et frais liés au non-respect de ses obligations en vertu des présentes par la Partie touchée.

[redacted]

INITIALES	
Bailleur	Locataire
CR	

[redacted]

[redacted]

INITIALES	
Bailleur	Locataire
CR	

14. ASSURANCES

14.1 Assurance du Locataire

Au cours de la Durée complète du Bail, sans préjudice à son obligation d'indemniser le Bailleur en vertu du présent Bail, le Locataire maintiendra en vigueur, à ses frais, les polices d'assurance suivantes, émises par des assureurs reconnus, dont les modalités doivent être jugées acceptables par le Bailleur et qui désigneront le Bailleur et les autres personnes, sociétés de personnes ou sociétés par actions qu'il désignera à titre d'assurés supplémentaires, selon leurs intérêts respectifs, à savoir :

14.1.1 une assurance tous risques sur les biens, notamment les risques d'inondation et de tremblement de terre, couvrant la marchandise, les meubles et les immobilisations fixes, les améliorations ainsi que les travaux du Locataire y compris une assurance bris de glaces, et sur les autres biens situés dans les Lieux loués appartenant au Locataire ou exploités par ce dernier ou dont ce dernier est responsable, d'un montant correspondant à leur pleine valeur de remplacement;

14.1.2 une assurance responsabilité civile couvrant les blessures corporelles et le décès, les pertes de profit du Bailleur, les dommages aux biens d'autrui, toute responsabilité prise en charge par le Locataire aux termes de ce Bail, la responsabilité découlant de l'entreprise exploitée dans les Lieux loués ou depuis ceux-ci par le Locataire ou par une autre personne ainsi que l'exécution de travaux dans toute autre partie de l'Immeuble, par le Locataire, par une autre personne ou par les personnes dont le Locataire est responsable. Cette assurance comportera un plafond de garantie d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000,00 $) à l'égard de chaque événement entraînant des blessures corporelles, le décès ou des dommages matériels;

14.1.3 une assurance responsabilité civile du Locataire garantissant les dommages aux Lieux loués d'un montant suffisant pour remplacer ces derniers;

14.1.4 une assurance des pertes d'exploitation; et

14.1.5 toute autre assurance que le Bailleur pourrait exiger.

Les assurances exigées en vertu du présent article doivent être sans contribution du Bailleur.

14.2 Compensation des employés

Au cours de la Durée complète du Bail et, le cas échéant, de tout renouvellement, le Locataire maintiendra également en vigueur, à ses frais, des assurances responsabilité de l'employeur couvrant les obligations de compensation des employés, émises par des assureurs reconnus acceptables pour le Bailleur et ayant une limite statutaire d'au moins un million de dollars (1 000 000,00 $) par événement et d'au moins deux millions de dollars (2 000 000,00 $) au total.

14.3 Assurance automobile

Au cours de la Durée complète du Bail, le Locataire maintiendra également en vigueur, auprès d'assureurs reconnus, acceptables au Bailleur, à ses frais, une assurance responsabilité automobile couvrant la propriété, l'entretien et l'utilisation de tous les véhicules détenus, loués ou autrement utilisés en lien avec les activités du Locataire dans les Lieux loués, incluant la livraison, le chargement et le déchargement, et ayant des limites d'au moins deux millions de dollars (2 000 000,00 $) par événement, combinées pour les dommages corporels et les dommages à la propriété et comportant une couverture tout risques pour la valeur de remplacement sur la propriété en possession ou sous le contrôle du Locataire ou de ses fournisseurs.

14.4 Modalités de l'assurance du Locataire

Toutes les assurances du Locataire doivent prévoir (i) une renonciation aux droits de subrogation que l'assureur du Locataire pourrait avoir à l'encontre du Bailleur ou des personnes dont ce dernier est responsable, (ii) la clause hypothécaire standard en faveur des créanciers hypothécaires du Bailleur, s'il y a lieu, (iii) une disposition à l'égard du recours entre coassurés et de l'individualité de l'assurance entre le Bailleur et le Locataire et, (iv) que l'assureur n'annulera ni ne modifiera la police sans en aviser le Bailleur par écrit au moins trente (30) Jours à l'avance.

INITIALES	
Bailleur	Locataire
GR	

14.5 Accroissement des risques

Le Locataire ne doit poser ni permettre aucun geste ni apporter quoi que ce soit dans les Lieux loués qui pourrait accroître le risque d'incendie ou majorer le taux des primes d'assurance du Bailleur à l'égard de l'Immeuble. Le Locataire ne doit en aucun cas apporter ou garder dans les Lieux loués des explosifs ou des matières dangereuses, contaminées ou inflammables.

Si, à la suite d'une violation de ce Bail par le Locataire, les primes d'assurance du Bailleur à l'égard des polices couvrant l'Immeuble ou reliées à celui-ci sont augmentées, le Bailleur pourra, sans préjudice de ses autres droits ou recours, payer la somme correspondant à cette augmentation, et le Locataire lui remboursera cette somme sur demande, majorée de frais d'administration de quinze pour cent (15 %).

14.6 Attestations d'assurance

Le Locataire remettra au Bailleur au moins dix (10) Jours avant le début de la Durée, des attestations à l'égard de la totalité des polices d'assurance requises aux termes de ce Bail. Si le Locataire n'obtient pas sans délai les assurances nécessaires, ne paie pas les primes d'assurance ou ne remet pas au Bailleur les attestations en question, ce dernier pourra, après avoir remis au Locataire un avis préalable de dix (10) Jours, souscrire lui-même les polices d'assurance requises au nom des deux parties à ce Bail, et le Locataire remboursera sur demande au Bailleur les primes qu'il aura payées, majorées de frais d'administration de quinze pour cent (15 %).

15. CONFORMITÉ AUX LOIS, PERMIS ET SÉCURITÉ

15.1 Conformité aux lois

Le Locataire doit se conformer à toutes les lois, règles et ordonnances et à tous les règlements en vigueur émanant d'une autorité gouvernementale compétente en lien avec toutes ses obligations résultant du Bail et il soit se conformer également sans délai et à ses frais aux exigences en question. Le Locataire doit, notamment, exercer ses activités dans les Lieux loués conformément aux lois, règlements, règles et ordonnances applicables en matière d'environnement, et il fera en sorte que les biens qu'il a placés dans les Lieux loués n'entraînent aucune contamination de l'environnement ni aucun dommage à celui-ci.

Le Locataire doit également se conformer aux directives et instructions du Bailleur, notamment à l'égard de la sécurité de l'Immeuble et des employés et à l'égard de la poursuite normale des activités dans l'Immeuble.

Sans restreindre la portée de ce qui précède, le Locataire reconnaît que l'Immeuble est un établissement où la *Loi concernant la lutte contre le tabagisme* (RLRQ, c. L-6.2) interdit l'usage du tabac en tout temps. Le Locataire s'engage à respecter la loi et les règles et règlements du Bailleur et à interdire à toute personne à qui il donne accès aux Lieux loués incluant ses visiteurs, fournisseurs, sous-traitants, employés ou de personnes sur lesquelles le Locataire exerce un contrôle de fumer. Le Locataire s'engage également à tenir le Bailleur indemne et à prendre fait et cause pour lui s'il est l'objet d'une plainte ou d'une poursuite en lien avec une violation de la *Loi concernant la lutte contre le tabagisme* (RLRQ, c. L-6.2) ainsi qu'à le compenser entièrement pour toute amende imposée ou tout dommage subi.

15.2 Permis

Le Locataire doit obtenir des autorités compétentes les permis requis pour le transport de biens dans les Lieux loués, l'utilisation ou la poursuite par le Locataire de toute activité dans les Lieux loués ou en lien avec son occupation des Lieux loués et fournir la preuve de l'obtention de tels permis sur demande.

Le Locataire est responsable pour le paiement de tout tel permis ainsi que de toute taxe, perception ou toute autre charge qui peut être exigée par les autorités en lien avec le transport de biens dans les Lieux loués ou avec l'utilisation ou la poursuite par le Locataire de toute activité dans les Lieux loués ou en lien avec son occupation des Lieux loués.

15.3 Sécurité

Le Locataire est responsable de la protection et de la sécurité de tous les biens, équipements, installations techniques ou autre matériel qu'il fournit en application du présent Bail, appartenant au Locataire, ses visiteurs, fournisseurs, partenaires, représentants, sous-traitants, employés ou de personnes sur lesquelles le Locataire exerce un contrôle ou à toute autre personne à qui il donne

INITIALES	
Bailleur	Locataire
CR	

accès aux Lieux loués. Il dégage le Bailleur de toute responsabilité pour tout dommage causé aux biens tels que décrits précédemment qui peut résulter du feu, du vol ou de toute autre cause.

Le Locataire est également responsable d'assurer la sécurité dans les Lieux loués pendant la Durée complète du Bail et d'assurer le libre accès au public à l'Immeuble pendant les Heures normales d'affaires telles que définies à l'Annexe « C ». À cette fin, s'il advenait que la sécurité de l'Immeuble soit compromise en raison des activités du Locataire, le Locataire devra s'assurer d'avoir sur place une unité de contrôle de sécurité et il sera seul responsable de tout coût en découlant et, en cas de défaut, le Bailleur pourra mettre en place une telle unité de contrôle de sécurité aux frais du Locataire.

16. DÉFAUTS ET RECOURS

16.1 Cas de défaut

Le Locataire sera en défaut dans chacune des circonstances suivantes :

a) le Locataire ne fait pas, à l'échéance, un paiement exigible aux termes de ce Bail;

b) le Locataire devient insolvable, fait une cession de ses biens en faveur de ses créanciers, fait faillite ou liquide ses affaires ou se prévaut d'une loi relative à la faillite ou à l'insolvabilité;

c) une demande est faite ou une procédure est entreprise par quiconque dans le but de dissoudre ou de liquider l'entreprise du Locataire ou son actif (sauf dans le cadre d'une réorganisation d'entreprise) ou son actif fait l'objet d'une saisie ou d'une saisie-exécution et celle-ci n'est pas contestée de bonne foi par le Locataire dans un délai de cinq (5) Jours;

d) le Locataire n'utilise pas les Lieux loués en conformité avec les dispositions des présentes et aux seules fins autorisées;

e) le Locataire ne prend pas possession des Lieux loués à la date de possession établie aux présentes ou laisse les Lieux loués vacants durant dix (10) Jours consécutifs ou les abandonne pour quelque raison que ce soit;

f) l'Exposition n'est pas ouverte au grand public le 20 décembre 2019 ou toute autre date convenue par écrit par les parties;

g) le Locataire sous-loue les Lieux loués, en tout ou en partie, ou cède ce Bail d'une manière qui n'est pas permise par ce Bail;

h) le Locataire est en défaut d'exécuter l'une ou l'autre de ses obligations en vertu du Bail; et

i) le Locataire ne se conforme pas aux lois, règlements ou ordonnances applicables.

16.2 Résiliation du bail

Sous réserve des cas de défaut prévus aux alinéas 16.1b) et 16.1c) qui entraînent la résiliation automatique et sans préavis de ce Bail, en cas de défaut du Locataire, tel que prévu au paragraphe 16.1, et que le Locataire fait défaut de corriger tel défaut à l'intérieur d'un délai de quinze (15) Jours de la réception d'un avis écrit à cet effet, le Bailleur se réserve le droit de résilier le présent Bail.

Par ailleurs, si pour quelque raison que ce soit, le Locataire choisit de résilier le Bail, il devra fournir au Bailleur un avis écrit à cet effet et le Bail sera résilié à compter de la réception de tel avis par le Bailleur qui prendra immédiatement possession des Lieux loués à la date de telle résiliation.

En tels cas, le Bailleur devra transmettre un avis écrit au Locataire et le Locataire devra payer au Bailleur tous les coûts directs supportés par le Bailleur en lien avec la résiliation de ce Bail, incluant les coûts inhérents au remboursement des billets vendus, si applicable, plus une indemnité correspondant à ce qui suit : (i) avant la première journée de l'ouverture de l'Exposition au public, le montant des dépenses directes assumés par le Bailleur aux termes des travaux du Bailleur, si applicable; et (ii) après la première journée de l'ouverture de l'Exposition au public, le montant le plus élevé entre : trois (3) mois de Loyer à pourcentage (calculé sur la moyenne mensuelle du Loyer à pourcentage sur les trois (3) mois précédent la résiliation) ou trois (3) mois de Loyer du Minimum garanti. Le Bailleur pourra réclamer ces montants sans délai ainsi

INITIALES	
Bailleur	Locataire

que toute autre somme que le Locataire pourra lui devoir au moment de la résiliation du Bail, le tout sans préjudice à tous les autre droits du Bailleur en vertu du Bail et de la loi incluant le droit de réclamer tous dommages subis en sus desdits montants. Étant entendu que l'indemnité prévu aux présentes s'applique pour une résiliation de Bail résultant des cas de défaut prévus aux alinéas 16.1b) et 16.1c).

16.3 Indemnité

Lorsque le Bailleur doit retenir les services de conseillers externes pour obliger le Locataire à se conformer à l'une ou l'autre des obligations lui incombant en vertu du présent Bail, le Locataire devra payer au Bailleur, sur demande, en plus des sommes dues au Bailleur et des dépens qu'il pourra être autrement tenu de payer, tous les frais, judiciaires et extrajudiciaires, encourus par le Bailleur pour forcer le Locataire à respecter ses obligations en vertu du présent Bail.

16.4 Injonction

Si le Locataire fait défaut de remplir l'une ou l'autre des obligations lui incombant en vertu du présent Bail, alors, en plus des autres droits ou recours dont il pourra disposer, et sans porter atteinte à ceux-ci, le Bailleur pourra, à son gré, recourir à l'injonction pour forcer le Locataire à se conformer à une obligation de faire ou de ne pas faire, le Locataire reconnait et convient expressément, par les présentes, que le présent paragraphe constitue une fin de non-recevoir à l'encontre de tout moyen de contestation pouvant être opposé à toute requête en injonction que le Bailleur pourrait présenter pour forcer l'exécution d'une obligation de faire ou de ne pas faire.

16.5 Droits cumulatifs

Les droits dont dispose le Bailleur en vertu du présent Bail sont cumulatifs et non exclusifs et chacun peut être exercé par le Bailleur sans préjudice à ses autres droits en vertu de la loi.

17. SOUS-LOCATION ET CESSION

17.1 Consentement du Bailleur

Le Locataire ne doit ni céder ce Bail ni sous-louer les Lieux loués, en totalité ou en partie, directement ou indirectement, sans le consentement préalable du Bailleur. Dans un tel cas, le Locataire devra exiger de ses sous-locataires ou cessionnaires qu'ils respectent en tout point les termes et conditions du présent Bail et toute entente de sous-location ou de cession devra être soumise au Bailleur pour approbation avant son entrée en vigueur. De plus, le Locataire devra en tout temps tenir le Bailleur indemne de toute poursuite, responsabilité, dommage de quelque nature en lien directement ou indirectement avec la sous-location ou la cession du Bail ou avec la gestion et l'exploitation des Lieux loués.

17.2 Responsabilité

Nonobstant toute sous-location ou cession, le Locataire demeure solidairement responsable de l'exécution de toutes les obligations qui lui incombent aux termes de ce Bail, sans bénéfice de division ou de discussion, et le sous-locataire ou cessionnaire s'engagera envers le Bailleur, aux termes de la sous-location ou de la cession, à prendre en charge les obligations du Locataire. Le Locataire devra en tout temps tenir le Bailleur indemne de toute poursuite, responsabilité, dommage de quelque nature en lien directement ou indirectement avec la sous-location ou la cession du Bail ou avec la gestion et l'exploitation des Lieux loués.

18. AVIS ET DEMANDES

18.1 Avis et demandes

Tout avis, consentement, approbation ou demande permis ou exigé aux termes de ce Bail sera fait par écrit et sera réputé avoir été légalement remis s'il est remis en personne ou envoyé par courrier recommandé aux adresses mentionnées au paragraphe 3.2 ou à tout autre endroit que l'une ou l'autre des Parties pourra désigner à l'autre Partie conformément aux présentes.

Tout avis envoyé par la poste sera réputé prendre effet le troisième Jour suivant la date de l'envoi. Tout avis remis en personne sera réputé avoir été donné le jour de sa remise.

INITIALES	
Bailleur	Locataire
CR	

19. COMMUNIQUÉS DE PRESSE ET REPRÉSENTATION

19.1 Communiqués de presse

Le contenu de tout communiqué de presse émis par l'une ou l'autre des Parties en lien avec l'Exposition ou les Lieux loués est sujet à l'approbation préalable de l'autre Partie qui ne doit pas la refuser ou la retarder sans raison valable.

19.2 Représentation

Aucune des Parties ne doit agir de manière à laisser entendre, ne doit représenter, suggérer ou laisser présumer de quelque façon qu'elle représente l'autre Partie ou qu'elle agit pour le compte de l'autre Partie.

20. EXPIRATION DU BAIL

20.1 Sans droit d'occupation

L'occupation par le Locataire des Lieux loués après le dernier jour de la Durée n'aura pas pour effet de prolonger la Durée ou de renouveler ce Bail. Le Locataire sera alors réputé occuper les Lieux loués à l'encontre de la volonté du Bailleur, qui pourra exercer tous les recours prévus par la loi dans ces circonstances, y compris le recours à une injonction, si le Locataire ne libère pas les Lieux loués à l'expiration de la Durée.

20.2 Occupation après l'expiration de la Durée

Sans préjudice aux autres droits du Bailleur en vertu du présent Bail ou de la loi, si le Locataire conserve la possession des Lieux loués après l'expiration de la Durée, il paiera au Bailleur une indemnité de mille dollars (1 000,00 $) plus taxes, pour chaque journée ou partie de journée pendant laquelle le Locataire occupera les Lieux loués après l'expiration de la Durée. Telle compensation est payée en raison du retard du Locataire à respecter ses obligations.

21. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[redacted]

21.2 Exactitude des informations

Le Bailleur ne fait aucune représentation et ne donne aucune garantie relativement à l'exactitude ou à l'exhaustivité de toute information transmise au Locataire et notamment toute information contenue à l'Annexe A (« Plan de l'Espace 1001 »), à l'Annexe « B » (Spécifications techniques) ou à l'Annexe « E » (Plan de visibilité).

21.3 Entente complète

Le présent Bail et les documents joints constituent l'entièreté de l'entente entre les Parties et contiennent tous les engagements et obligations réciproques des Parties en lien avec la location des Lieux loués. Le présent Bail remplace et annule toute représentation, négociation, avant-projet, engagement, lettre, acceptation, accord, arrangement ou contrat, verbal ou écrit, entre les Parties aux présentes ou leurs représentants, en rapport ou en lien avec tout sujet ou objet visé par le présent Bail ou auxquels il réfère.

INITIALES	
Bailleur	Locataire

Le présent Bail ne constitue pas et ne doit pas être interprété comme créant une société, une association d'affaires, une incorporation, une coentreprise ou toute autre forme d'association entre les Parties. Chacune des Parties demeure entièrement indépendante de l'autre.

21.4 Invalidité

Dans l'éventualité où le Bail contiendrait une disposition prohibée par la loi ou déclarée inopérante par une cour compétente, toutes les autres dispositions demeureront en vigueur et continueront de lier les Parties sans affecter la validité du Bail.

21.5 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du Bail.

21.6 Solidarité des cosignataires

Si plus d'une personne signe le présent Bail comme Locataire, chacune d'entre elles sera solidairement responsable envers le Bailleur du paiement du Loyer, ainsi que de l'accomplissement et du respect de toutes les obligations établies par le présent Bail, le tout sans bénéfice de division, de discussion ou de subrogation.

21.7 Absence de renonciation

Le fait que l'une des Parties n'exerce pas l'un ou l'autre de ses droits ne peut constituer une renonciation à celui-ci.

21.8 Délai de rigueur

Tous les délais stipulés dans le présent Bail sont de rigueur. Toutefois, si le Bailleur ou le Locataire de bonne foi est retardé ou empêché d'exécuter ses obligations (sauf pour les obligations monétaires) pour des raisons occasionnées par force majeure, grève, lock-out ou autre conflit ouvrier, la période de temps dont il dispose pour exécuter ses obligations sera prolongée d'une période de temps équivalente à la période durant laquelle l'exécution des obligations a été empêchée ou retardée.

21.9 Utilisation du français

Considérant que les Lieux loués sont utilisés à des fins d'expositions et autres activités publiques, le Locataire doit se conformer en tout temps à toutes les obligations imposées par la *Charte de la langue française* (RLRQ, c. C-11) et ses règlements, incluant sans limitation les obligations relatives à l'affichage, l'étiquetage des produits vendus au public ainsi qu'à la publicité et au matériel promotionnel distribué au public.

21.10 Monnaie

Tous les coûts et montants d'argent mentionnés aux présentes le sont en devises canadiennes.

21.11 Lois applicables

Ce Bail devra être interprété conformément aux lois de la province de Québec et soumis à la juridiction exclusive des tribunaux du district de Montréal.

21.12 Survie

Nonobstant toute terminaison du présent Bail, les dispositions suivantes continueront de s'appliquer : article 11 (« Destruction de l'Immeuble, dommages et indemnisation »), article 13 [redacted], article 16 (« Défauts et recours »), article 21 (« Dispositions générales »), ainsi que tout autre article ou disposition qui par sa nature doit survivre à la terminaison du Bail.

21.13 Publication du Bail

Ce Bail pourra être inscrit au bureau de la publicité des droits seulement par la présentation d'un avis, tel que le permet l'article 2999.1 du *Code civil du Québec*, lequel avis ne mentionnera aucune condition financière. Cet avis sera préparé par le Locataire et soumis à l'approbation du Bailleur avant son inscription, le tout aux frais du Locataire, incluant le coût de l'inscription et

INITIALES	
Bailleur	Locataire

d'une copie portant certificat d'inscription pour le Bailleur. Le Locataire verra à l'annulation de ladite publication à l'expiration du Bail, à ses frais.

21.14 Protection des renseignements personnels

Le Locataire autorise spécifiquement le Bailleur à obtenir (et constituer un dossier, s'il le désire) sur son compte tous les renseignements qui sont pertinents ou nécessaires à l'exécution du Bail et notamment ceux relatifs à sa solvabilité. À cet effet, toute personne, notamment les agents de renseignements personnels (bureaux de crédit), banques, sous-traitants et fournisseurs, possédant de tels renseignements est, par les présentes, autorisée à communiquer ces renseignements au Bailleur à compter de la date de signature des présentes, pendant la Durée complète du Bail et ultérieurement si nécessaire.

21.15 Confidentialité

Le Locataire reconnaît que le Bail, son objet et toute information y contenue, incluant toute information financière, est et doit demeurer confidentielle en tout temps. En conséquence, toute l'information contenue au présent Bail et dans les documents qui y sont joints (ci-après collectivement l' « **Information confidentielle** ») doit être utilisée en stricte confidentialité et ne doit pas être divulguée à toute tierce partie ou copiée par le Locataire. Le Locataire doit s'assurer que ses fournisseurs, employés et représentants se conforment en tout temps au présent engagement.

Le Locataire demeure entièrement responsable de tout dommage de quelque nature subi par le Bailleur en raison d'une divulgation de l'Information confidentielle en tout ou en partie. Les dispositions du présent paragraphe ne s'appliquent pas à toute Information confidentielle qui (i) devient disponible au public sans qu'il y ait faute du Locataire, ses fournisseurs, employés ou représentants, (ii) est transmise au Locataire par un tiers qui n'est pas soumis à une clause de confidentialité envers le Bailleur, (iii) est divulguée avec l'autorisation écrite du Bailleur, et (iv) est requise par une agence gouvernementale ayant juridiction, pourvu que le Locataire avise promptement le Bailleur par écrit de toute telle divulgation.

21.16 Droits d'accès à l'Exposition par le Bailleur

Les Parties pourront convenir d'une offre de services sur mesure au bénéfice exclusif du Bailleur afin que ce dernier puisse offrir à ses clients, visiteurs, congressistes ou exposants des billets leur permettant l'accès à l'Exposition sur une base individuelle ou dans le cadre d'un événement privé.

21.17 Négociation du Bail

Les Parties déclarent et reconnaissent ce qui suit :

a) les Parties comprennent la signification et la portée de toutes les dispositions de ce Bail et ont reçu des explications claires, suffisantes et précises quant à la nature et à la portée de celles-ci et ont consulté, au besoin, leurs conseillers légaux respectifs; et

b) pour autant qu'elles le sachent, aucune des dispositions de ce Bail n'est illisible, incompréhensible, abusive ou préjudiciable de façon excessive ou déraisonnable envers elles ni ne modifie les obligations fondamentales découlant des règles régissant ce Bail dans son ensemble.

[Signatures sur la page suivante]

INITIALES	
Bailleur	Locataire
GR	

Par conséquent, les Parties aux présentes renoncent irrévocablement à tout droit de chercher à obtenir, pour ces raisons, l'annulation de ce Bail ou d'une de ces modalités ou la diminution de leurs obligations aux termes de ce Bail.

EN FOI DE QUOI les Parties ont signé à Montréal, Québec, ce 19e jour de mars 2019.

Pour le Bailleur : **SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL**

Christian Ruel
Vice-président aux finances et à l'administration

Stéphane Alarie
Directeur à la gestion de l'immeuble

Pour le Locataire : **10609765 CANADA INC.**

Denys Lavigne
Président

INITIALES	
Bailleur	Locataire

ANNEXE A

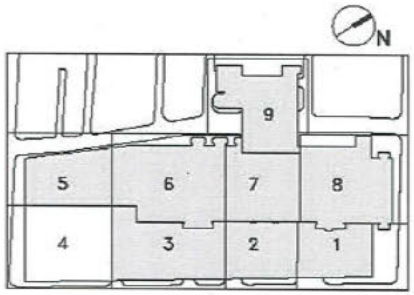
PLAN DE L'ESPACE 1001

(Référence : Plan de l'Espace 1001 ci-joint)

INITIALES	
Bailleur	Locataire

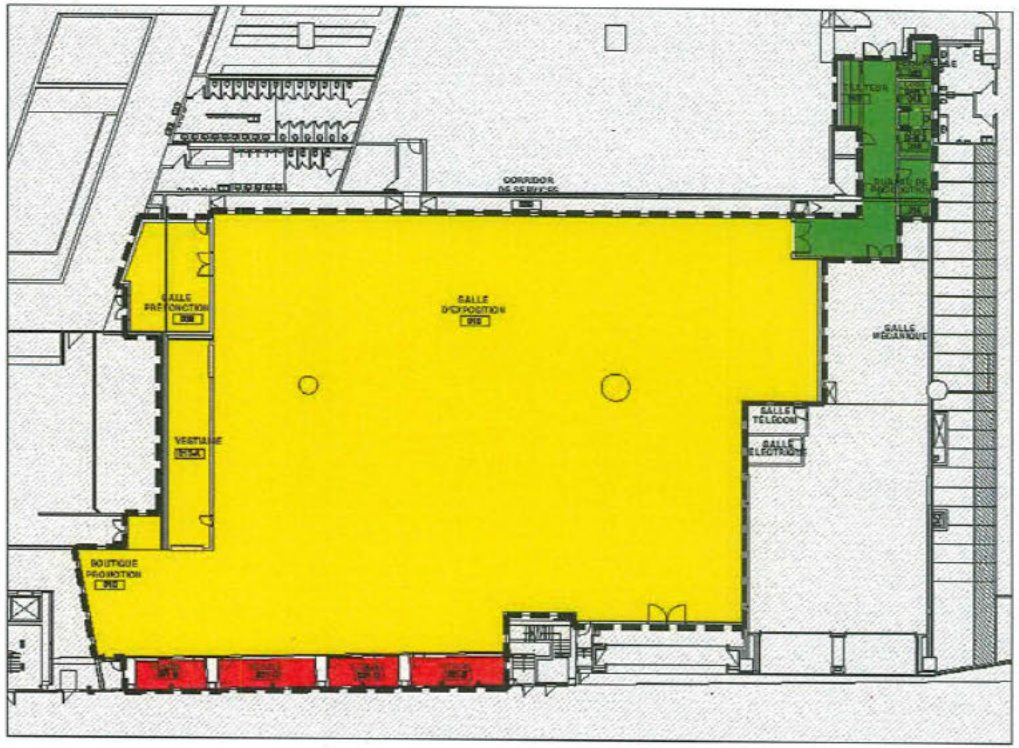
Superficie des espaces disponibles

Plus de 18 000 pi²,
comprenant une vaste salle d'exposition,
des vitrines promotionnelles donnant sur la rue et des espaces administratifs.



FONCTION	LOCAL	SUPERFICIE (pi²)*	SUPERFICIE (m²)**
SALLE D'EXPOSITION ET VESTIAIRE			
SALLE D'EXPOSITION	010	1479.9	16 930
SALLE PRÉFONCTION	008	52.4	584
BOUTIQUE PROMOTION	010	N/D	N/D
VESTIAIRE (espace projeté)	010-A	50.1	539
ESPACES PROMOTIONNELS			
VITRINE B	021-B	12.2	131
VITRINE C	021-C	16.6	178
VITRINE D	021-D	12.3	132
VITRINE E	021-E	16	172
LOCAUX ADMINISTRATIFS ET OPÉRATIONNELS			
BUREAU DE PRODUCTION	014	10.3	111
TRAITEUR	018	7.9	85
CONCIERGE	020	3.9	42
LOGE 1	016	6.4	69
LOGE 2	018	5.7	62
CORRIDOR DE SERVICES	020	62	667
	TOTAL	1738.5	16 582

* arrondi à 0,1 m²
** arrondi à 1 pi²
Délimitation de l'Espace 1001



ANNEXE B

SPÉCIFICATIONS TECHNIQUES

(Référence : Fiche technique de l'Espace 1001 ci-jointe)

INITIALES	
Bailleur	Locataire

ESPACE 1001

FICHE TECHNIQUE

SÉCURITÉ
Verrouillage des portes avec système à électro-aimant contrôlé à partir du centre opérationnel de sécurité du Palais

ÉLECTRICITÉ
Prises au plafond :
- Douze Cam-Loc de 200 A à 120/208V installés au plafond avec une capacité totale de 400A -120/208V
- 2 sectionneurs de 30A-600V pour motorisation, treuils, palan à chaîne ou installation de transformateurs de part et d'autre de la poutre centrale

Prises au sol :
- Douze prises de service 20A à 120 V au périmètre
- Huit prises 20 A à 120 V sous le plancher autour des colonnes

ÉCLAIRAGE
- Fluorescents (36)
- Contrôle local dans la salle
- Capacité d'éclairage maximale de 5.3 W/pi²

PLOMBERIE
- Une prise d'eau froide et chaude par colonne
- Sous le plancher surélevé : Une prise d'eau froide et chaude au centre des murs Est et Ouest. Deux drains disponibles. Un drain dédié par prise d'eau. Raccord flexible de drainage non fourni.

  Ne pas verser de produits graisseux ou chimiques dans les drains.

VENTILATION
Système contrôlé par le Palais

ACCROCHAGE (CAPACITÉ MAXIMALE)
- Charge ponctuelle aux nœuds : 5 kN (500 kg ou 1 100 lb)
- Charge répartie sur les tuyaux entre deux nœuds: 0.4 kN/m (40 kg/m lin ou 27 lb/pi lin)
- Les charges ponctuelles de plus de 0.6 kN (60 kg ou 130 lb) peuvent être accrochées uniquement aux nœuds
- Le total des charges accrochées sur toute section de 25 m² ne peut excéder: 18.75 kN (1875 kg ou 4100 lb)
- Les cordes d'assurance verticale peuvent être attachées uniquement aux nœuds et doivent être espacées d'au moins 10 m
- Hauteur d'accrochage : 15 pieds

Les rideaux ou autres éléments d'accrochage ne doivent pas obstruer les composantes de sécurité tels que les gicleurs ou les diffuseurs localisés au périmètre de la salle des murs Nord, Sud et Est

AUDIO
Douze boîtiers vides pour réseau audiovisuel au plafond de part et d'autre de la poutre centrale

CAPACITÉ
Capacité d'occupation maximale : 800 personnes

VITRINES PROMOTIONNELLES
Dimensions des vitrines promotionnelles :
- Vitrine B : 5,21 m x 3,80 m x 2,34 m (17' 1" x 12' 6" x 7' 8")
- Vitrine C : 7,05m x 3,95 m x 2,34 m (23' 1" x 13' x 7' 8")
- Vitrine D : 5,25 m x 3,80 m x 2,34 m (17' 2" x 12' 6" x 7' 8")
- Vitrine E : 6,86m x 1,95 m x 2,34 m (22' 6" x 6' 4" x 7' 8")

Les dimensions comprennent l'espace du podium

TÉLÉCOMMUNICATIONS
Téléphone interne disponible dans les loges et le bureau de production. Accès internet disponible dans la salle, les loges et le bureau de production. Des conditions s'appliquent

LIVRAISON
Le quai de livraison est situé au 163 rue Saint-Antoine Ouest. Dimension maximale sur palette : 1,42 m (largeur) x 2,15 m (hauteur) (4' 8" x 7'). Les chargements qui excèdent ces dimensions et qui ne dépassent pas 2,50 m (largeur) x 2,58 m (hauteur) (8' 2" x 8' 5") doivent être livrés à une autre adresse déterminée par le Palais

REVÊTEMENTS ET FINI

MURS ET PANNEAUX
- Murs en béton peints avec appliqués de panneaux acoustiques
- Capacité sonore admissible : 90 dBa

PLAFOND
- Structure de béton peint apparente
- Hauteur libre : 4,57 m (15 pieds)

PLANCHER
- Plancher surélevé (tuiles de béton)
- Capacité portante au plancher

Charge statique concentrée (maximum 1 pi²/panneau)	61 kg/dm² (1250 lb/pi²)
Charge statique répartie	1098 kg/m² (225 lb/pi²)
Charge roulante Sur roulettes de plastique dur	363 kg (800 lb) ø: 150mm (6"); L: 38mm (3/8")

Aucune obstruction n'est permise sur les grilles de retour au plancher localisées au périmètre du mur sud-ouest

MOBILIER
Le mobilier doit être fourni par le promoteur

2015-03-04

ANNEXE C

RÈGLES ET RÈGLEMENTS

1. Le Locataire s'engage à observer les règles et règlements ci-après ainsi que toute règle ou directive raisonnable relative à la sécurité et la protection de l'Immeuble et ses locataires.

2. Le Locataire ne doit ni poser ni tolérer des gestes ou des pratiques qui pourraient endommager les Lieux loués ou l'Immeuble, le matériel ou les équipements qui y sont situés, incluant sans limitation la grille de plafond et le plancher de l'Espace 1001, ou nuire à la réputation ou au prestige de l'Immeuble ou perturber ou menacer les autres locataires, ni faire ou tolérer des bruits ou des odeurs indésirables, de la fumée ou de la vibration dans l'Immeuble, ni faire, permettre ou tolérer des déchets, des dommages, la dégradation des Lieux loués ou refuser leurs modifications et améliorations, ni permettre ou tolérer que les planchers des Lieux loués soient surchargés en contravention avec les capacités portantes spécifiées à l'Annexe « B » (Spécifications techniques) du présent Bail, ni qu'il y soit placé de l'équipement commercial lourd ou d'autres objets lourds sans le consentement préalable écrit du Bailleur, ni utiliser ou permettre l'utilisation de toute partie des Lieux loués aux fins d'une entreprise dangereuse, nocive ou indésirable et, à la demande du Bailleur, le Locataire doit immédiatement cesser tout acte ou pratique qui viole le présent article 2 des Règles et règlements et le Bailleur réparera, aux frais du Locataire, tout dommage causé aux Lieux loués qui en résulterait.

3. Le Locataire ne doit pas modifier ou marquer quelque partie des Lieux loués ou de l'Immeuble ou permettre que des trous y soient faits ou que des clous, visses, boulons ou crochets soient insérés dans les murs, portes ou planchers intérieurs ou dans la pierre ou la brique des Lieux loués ou de l'Immeuble ou ses dépendances sans le consentement préalable écrit du Bailleur.

4. Sans limiter les obligations du Locataire en vertu de ce Bail, le Locataire doit aviser le Bailleur de son intention d'installer des équipements spéciaux ou des objets lourds dans les Lieux loués et le Locataire doit soumettre les détails et spécifications de ceux-ci au Bailleur. Tout honoraire de consultation chargé par les ingénieurs devra être payé par le Locataire.

5. Tout tapis ou autre revêtement de plancher doit être fixé au plancher au moyen d'un adhésif soluble à l'eau afin qu'on puisse l'enlever facilement.

6. Les lavabos ne doivent pas être utilisés à aucune autre fin que celles auxquelles ils ont été construits et les frais occasionnés par le bris, l'obstruction et les dommages résultant d'une violation de cette règle par le Locataire, ses visiteurs, fournisseurs, sous-traitants, employés ou personnes sur lesquelles le Locataire exerce un contrôle, sont à la charge du Locataire.

7. Le Locataire ne doit pas créer la nécessité de travaux inutiles ou superflus en raison de son insouciance ou de son indifférence à l'égard de la préservation du bon ordre et de la propreté dans les Lieux loués et dans l'Immeuble.

8. La sollicitation et le colportage sont interdits dans l'Immeuble et le Locataire doit coopérer afin d'empêcher de telles activités, notamment en avertissant le service de sécurité de l'Immeuble au (514) 871-3141 s'il en est témoin.

9. Les animaux sont interdits dans l'Immeuble ou autour de celui-ci.

10. Sauf s'il expressément autorisé par le Bailleur, agissant raisonnablement, suivant les termes et conditions énoncés dans ce Bail, le Locataire ne doit pas peindre, afficher, inscrire, placer ou fixer aucune enseigne, image, annonce, avis, décoration ou aucun lettrage ou panneau de direction, dans les fenêtres ou à l'extérieur de l'Immeuble ou dans un endroit visible de l'extérieur des Lieux loués ou de l'Immeuble. Le Bailleur prescrit des normes uniformes (couleur, forme, dimensions, caractères des lettres) à l'égard des enseignes d'identification des locataires devant être placées à l'extérieur des portes conduisant aux Lieux loués des locataires et, hormis ces enseignes d'identification, le Locataire ne doit pas peindre, afficher, inscrire, placer ou fixer aucun enseigne, image, annonce, avis, lettrage ou panneau de direction à l'extérieur des Lieux loués ou ailleurs dans l'Immeuble sans le consentement écrit du Bailleur, le Locataire autorise le Bailleur à retirer aux frais du Locataire tout élément installé en contravention à ce qui précède. Lorsqu'il cessera d'être Locataire des Lieux loués, le Locataire devra, avant de les quitter, faire en sorte que tous les avis, enseignes ou annonces soient supprimés ou oblitérés à ses frais et selon les règles de l'art.

INITIALES	
Bailleur	Locataire

11. Si le Locataire doit obtenir un permis préalablement à l'installation ou à l'utilisation d'un appareil quelconque, il devra obtenir l'approbation écrite du Bailleur au moins dix (10) Jours avant de faire sa demande de permis. Par la suite, il doit remettre une copie de ce permis au Bailleur.

12. Les trottoirs, entrées, corridors, ascenseurs, escaliers, le réseau piétonnier de l'Immeuble et toutes les parties de l'Immeuble utilisées en commun par les locataires (les « **Espaces communs** ») ne doivent pas être encombrés ni utilisés par le Locataire, ses employés, fournisseurs, visiteurs, sous-traitants ou personnes sur lesquelles le Locataire exerce un contrôle à des fins autres que celles d'entrer dans les locaux et d'en sortir. Aucun objet ne devra être jeté par le Locataire, ses visiteurs, fournisseurs, sous-traitants, employés ou personnes sur lesquelles le Locataire exerce un contrôle, par les fenêtres ou les portes, ou laissés dans les Espaces communs. Le Bailleur se réserve le droit de contrôler les Espaces communs.

13. Les heures normales d'affaires pendant lesquelles l'aire commerciale de l'Immeuble est ouverte au public sont de 7h00 à 22h00 (les « Heures normales d'affaires »). Les heures d'affaires des Lieux loués doivent être établies conformément aux Heures normales d'affaires sauf (i) pour les évènements spéciaux et soirées privées; ou (ii) si le Bailleur autorise par écrit un horaire différent.

14. Toutes les personnes qui entrent dans l'Immeuble ou en sortent en dehors des Heures normales d'affaires doivent avoir leur carte d'identification. En dehors des Heures normales d'affaires, le Bailleur a le droit d'empêcher quiconque :

    a) d'entrer dans l'Immeuble ou d'en sortir, à moins que cette personne ne soit munie d'une clé des Lieux loués ou d'un laissez-passer établi et signé par le Locataire sur papier à lettres du Locataire et contresigné par le Bailleur;

    b) de sortir tout équipement, à moins que cette personne ne soit munie d'un laissez-passer établi et signé par le Locataire sur papier à lettres du Locataire et contresigné par le Bailleur.

    Le Bailleur n'est pas tenu de donner accès aux Lieux loués aux personnes qui n'en possèdent une clé ou un laissez-passer établi et signé par le Locataire sur papier à lettres du Locataire et contresigné par le Bailleur .

    Cette règle est établie pour la protection du Locataire, mais le Bailleur n'est aucunement responsable du fait qu'elle ne soit pas mise en application. Le Bailleur se réserve le droit de modifier le système et les mesures de sécurité de l'Immeuble et le Locataire s'engage à respecter toutes les exigences imposées par le Bailleur en raison d'une telle modification.

15. Toutes les portes et entrées des Lieux loués doivent être verrouillées après les heures d'ouverture du Locataire, sans exception quelle qu'elle soit. Le Locataire ne doit pas installer ou permettre que soit installé des barrures supplémentaires sur les portes des Lieux loués ou modifier de quelque manière que ce soit les barrures du Bailleur ou ses équipements de contrôle des accès.

16. Le Locataire utilisera et fera en sorte que les chemins désignés par le Bailleur pour la manutention, incluant notamment, pour les fins de recevoir, livrer ou déplacer du matériel, des biens, meubles ou de l'équipement à l'intérieur et à l'extérieur des Lieux loués, devront en tout temps être sécurisés, protégés et utilisés par le Locataire et ses fournisseurs d'une manière sécuritaire et diligente, le tout en conformité avec les instructions du Bailleur. Ces chemins sont indiqués en rouge aux plans joints aux présentes comme Annexe « F » (Manutention).

    Les chariots (manuels ou autres) et les appareils du même type ne seront utilisés dans l'Immeuble qu'avec le consentement du Bailleur et ils seront munis de roues de caoutchouc, de dispositifs anti-glissement et des autres dispositifs de protection que le Bailleur exigera.

    Sans limiter la généralité de ce qui précède, le Locataire devra aviser le Bailleur au moins une (1) semaine à l'avance avant de livrer ou de sortir du matériel, des biens, meubles ou de l'équipement aux/des Lieux loués.

17. Sauf autorisation du Bailleur, il est interdit de recevoir des marchandises ou des objets lourds de quelque nature dans l'Immeuble ou de les transporter dans les ascenseurs en dehors des heures approuvées par le Bailleur. Si le déménagement ou la livraison requiert l'utilisation d'un ascenseur, une réservation doit être faite en contactant le Bailleur au moins quarante-huit (48) heures à l'avance.

18. Les biens et équipements du Locataire doivent être gardés à l'intérieur des Lieux loués en tout temps.

INITIALES	
Bailleur	Locataire

19. Le Locataire informera le Bailleur au moins vingt-quatre (24) heures à l'avance de son intention de se débarrasser d'une quantité de déchets inhabituelle, et conviendra avec celui-ci d'un moment opportun pour le faire.

20. La nourriture et les matières non recyclables ne doivent pas être déposées dans les poubelles servant à la récupération du papier, mais dans une poubelle prévue à cet effet.

21. Le Locataire doit conserver ses déchets à l'intérieur des Lieux loués jusqu'à la collecte quotidienne à l'heure déterminée par le Bailleur. Les déchets devront être conservés dans des sacs étanches, adéquatement attachés et non perforés. Le Bailleur communiquera au Locataire ses directives à cet égard.

22. Le Locataire s'engage à se conformer strictement aux Règles et Règlements stipulés ci-dessus ainsi qu'à toute autre règle et tout autre règlement que le Bailleur pourrait, agissant de bonne foi, stipuler ultérieurement, qu'il juge nécessaires au maintien de la réputation, de la sécurité, de la supervision ou de la propreté de l'Immeuble et des Lieux loués ou à l'exploitation, à l'entretien ou à la protection de l'Immeuble et de son équipement ou au confort des locataires et à s'assurer de la même conformité de la part des personnes dont il est responsable.

INITIALES	
Bailleur	Locataire

ANNEXE D

[redacted]

[redacted]

INITIALES	
Bailleur	Locataire

INITIALES	
Bailleur	Locataire

ANNEXE E

[redacted]

INITIALES	
Bailleur	Locataire

[redacted]

[redacted]

INITIALES	
Bailleur	Locataire
CR	

ANNEXE F

MANUTENTION

(Référence : Plans relatifs au parcours de manutention ci-joints)

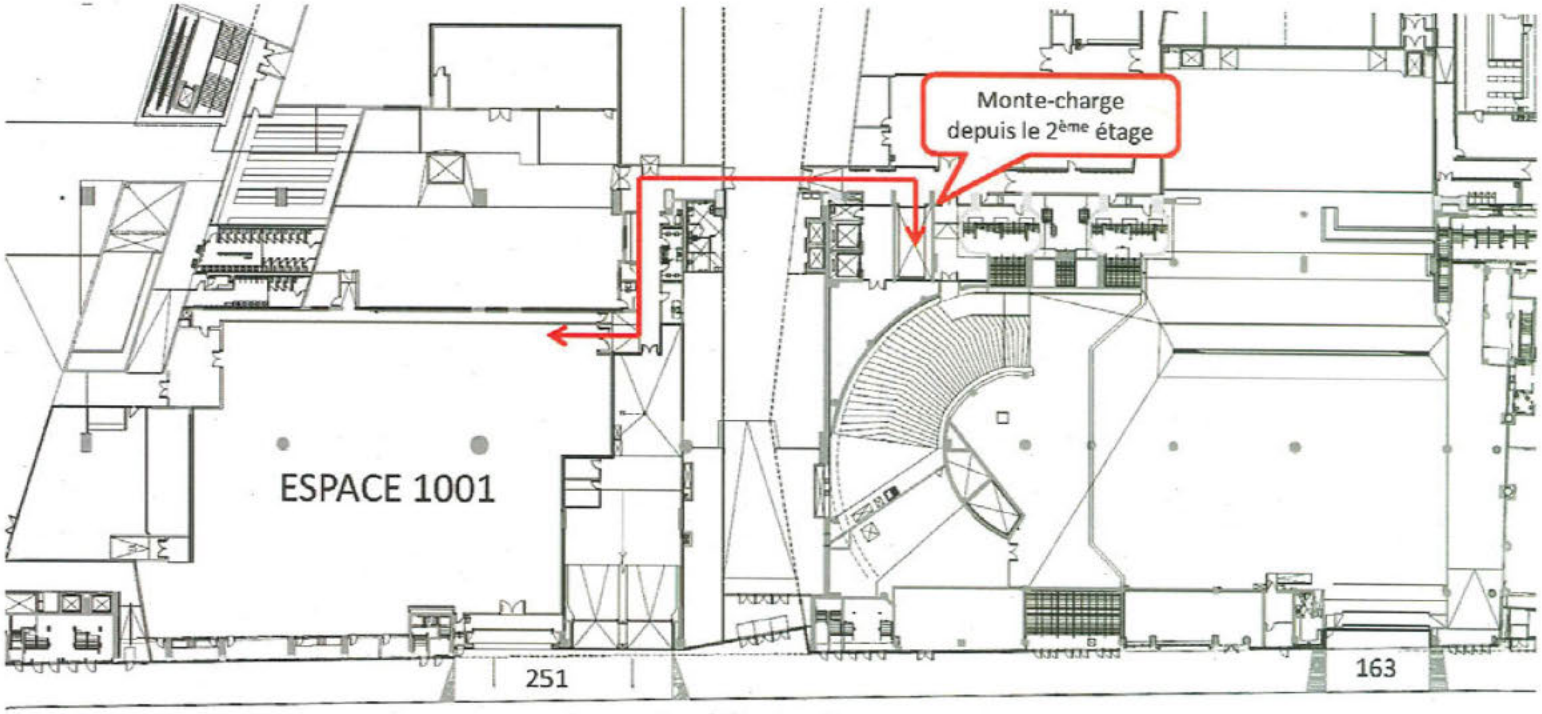
INITIALES	
Bailleur	Locataire

Palais des congrès de Montréal

ITINÉRAIRE n°1

ESPACE 1001

Dimensions maximales des caisses:
6'3" x 7'1" x 6'3" (L x h x l)



MANUTENTION

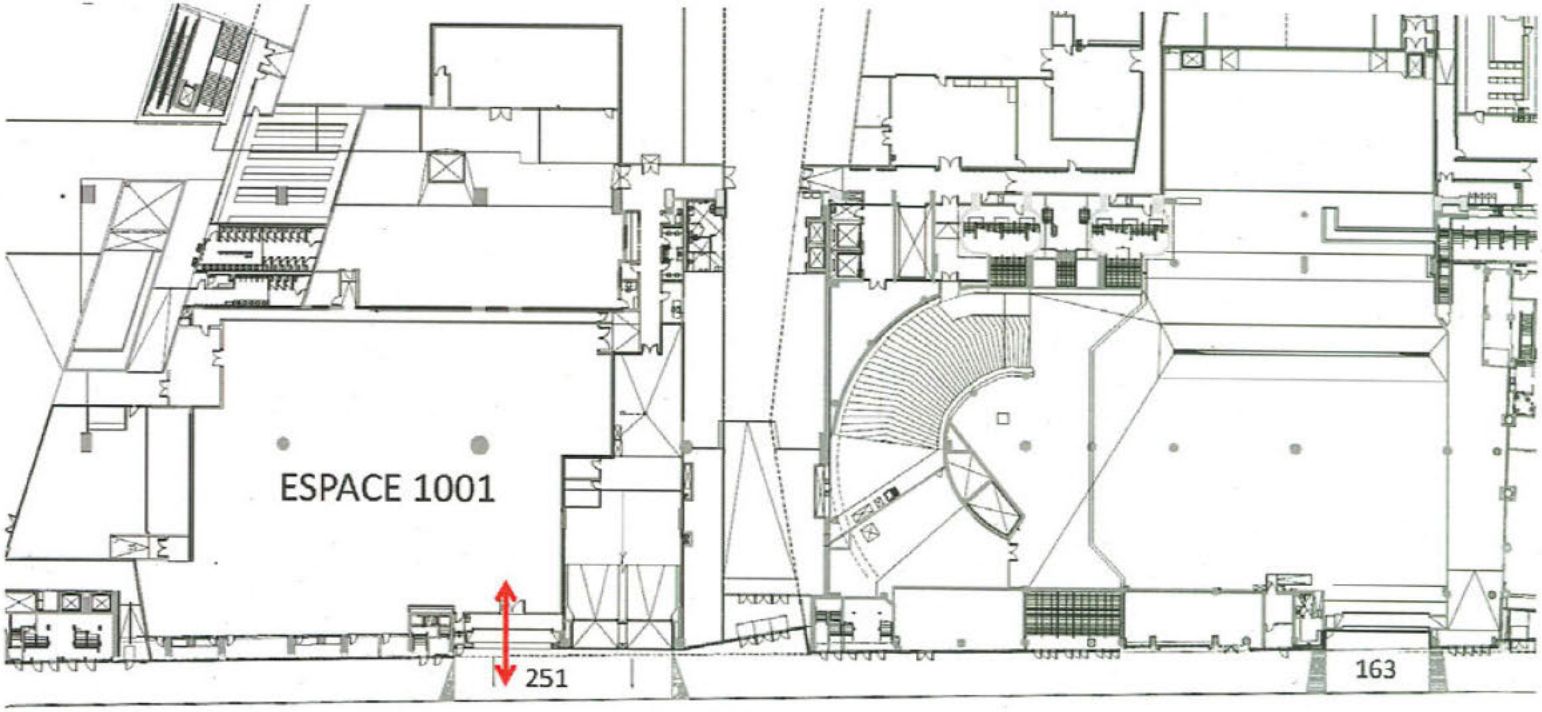
Palais des congrès de Montréal

ITINÉRAIRE n°2

- Exceptionnellement – soumis au consentement préalable du Bailleur

Dimensions maximales des caisses:

8'6"x 8'3" (h x l)



MANUTENTION

ADDENDA À L'ENTENTE DE CONFIDENTIALITÉ ET DE NON-DIVULGATION RÉCIPROQUE

ENTRE :	**SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL**, corporation légalement constituée par la loi (L.R.Q., chap. S-14.1), ayant son siège au 159, rue Saint-Antoine Ouest, Montréal (Québec, H2Z 1H2, agissant aux présentes par Christian Ruel, Vice-Président aux finances et à l'administration, dûment autorisé à cet effet tel qu'il le déclare; (le « **PCM** »)
ET :	**10609765 CANADA INC.**, personne morale dûment constituée et faisant affaire au 380, rue Saint-Antoine Ouest, bureaux 7100, Montréal (Québec) H2Y 3X7, représentée par Denys Lavigne, son Président, dûment autorisé tel qu'il le déclare; (« **10609765** »)
ET :	**DENYS LAVIGNE**, homme d'affaires, au 9765 av. Péloquin, Montréal; (« **Denys** ») (ci-après désignés collectivement les « Parties »)

ATTENDU QU'une entente de confidentialité mutuelle est intervenue en date du 25 septembre 2018 entre le PCM et Denys Lavigne, agissant pour et au nom d'une société à être constituée (l' « **Entente de confidentialité** »); et

ATTENDU QUE les Parties aux présentes souhaitent maintenant confirmer l'identité de la société à être constituée à l'Entente de confidentialité.

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

Par les présentes, les Parties confirment que la société à être constituée mentionnée à l'Entente de confidentialité est 10609765 et que par conséquent l'Entente de confidentialité doit être lue et interprétée ainsi. Avec effet au 25 septembre 2018, le PCM reconnait que 10609765 bénéficie des droits prévus à cette Entente de confidentialité et 10609765 reconnait être liée par les obligations qui lui incombent en vertu de l'Entente de confidentialité.

EN FOI DE QUOI, les Parties ont signé cet addenda en date du 19 septembre 2019.

SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL

Par : Christian Ruel
Titre : Vice-Président aux finances et à l'administration

10609765 CANADA INC.

Par : Denys Lavigne
Titre : Président

DENYS LAVIGNE

AMENDEMENT NO 1. À LA CONVENTION DE BAIL INTERVENUE LE 19 MARS 2019 ENTRE LA SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL ET 10609765 CANADA INC. RELATIVEMENT À L'ESPACE 1001 SITUÉ AU 1001, PLACE JEAN-PAUL RIOPELLE, MONTRÉAL (QUÉBEC) H2Z 1H5 (LE « BAIL »)

Les Parties aux présentes font référence au Bail intervenu entre elles. Sauf tel qu'autrement prévu aux présentes et à moins que le contexte n'exige une interprétation différente, les termes non définis ci-après ont le sens qui leur sont attribués en vertu du Bail.

Par les présentes, les Parties souhaitent modifier les dispositions du Bail comme suit :

1. <u>Article 4.1 « Durée »</u>

L'article 4.1 « **Durée** » est supprimé dans son intégralité et doit maintenant se lire comme suit :

« Le Bail entre en vigueur à la date de possession et prend fin six (6) ans après la première journée de l'ouverture au grand public de l'Exposition (la « **Durée** »), à moins qu'il ne se termine plus tôt, conformément aux dispositions des présentes. »

2. <u>Article 4.3 « Renouvellement »</u>

L'article 4.3 « **Renouvellement** » est supprimé dans son intégralité et doit maintenant se lire comme suit :

« Pour autant que le Locataire continue d'occuper la totalité des Lieux loués et ne soit pas en défaut en vertu du Bail (tant au moment où il exerce une option de renouvellement qu'à la date d'entrée en vigueur de cette option), le Locataire bénéficiera de **deux (2)** options de renouvellement de la Durée pour des périodes additionnelles de trois (3) années chacune. Le Locataire pourra se prévaloir de toute telle option de renouvellement en transmettant un avis écrit à cet effet au Bailleur cent-vingt (120) Jours avant la fin de la Durée applicable. [redacted]

Nonobstant ce qui précède, après l'expiration de la Durée initiale du Bail telle qu'établit à l'article 4.1 des présentes, le Bailleur aura le droit de reprendre possession des Lieux loués, moyennant un préavis écrit d'au moins dix-huit (18) mois, seulement pour les fins de la construction d'un établissement hôtelier dans le cadre d'un agrandissement de l'Immeuble. Dans un

tel cas, le Locataire renonce à toutes réclamations ou à tous recours de quelque nature contre le Bailleur pour tout dommage, inconvénient ou pour toute perte pouvant résulter de la reprise des Lieux loués par le Bailleur. »

3. Article 4.4 « Nouveaux Lieux loués »

L'article 4.4 « **Nouveaux Lieux loués** » est ajouté au Bail et doit maintenant se lire comme suit :

« Dans l'éventualité où le Bailleur se prévaut de son droit de reprendre possession des Lieux loués conformément aux dispositions du paragraphe 4.3 ci-haut, le Bailleur déploiera des efforts raisonnables (étant toutefois convenu que les obligations du Bailleur en vertu du présent paragraphe 4.4 sont des obligations de moyen et non pas de résultat) afin d'offrir au Locataire un autre local situé dans l'Immeuble (ou dans tout agrandissement de l'Immeuble) afin de permettre au Locataire de poursuivre l'exploitation de son entreprise (les « **Nouveaux Lieux loués** »). »

4. Autres dispositions

Sauf dans la mesure où elles sont modifiées par le présent Amendement n° 1, les dispositions du Bail demeurent inchangées et pleinement en vigueur.

Les parties reconnaissent que le présent Amendement n° 1 fait partie intégrante du Bail et qu'il entre en vigueur au moment de sa signature.

[signatures sur la page suivante]

Les Parties ont signé le présent Amendement No. 1 en date du 10 juin 2019.

SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL

Par : Robert Mercure
Titre : Président-Directeur Général

10609765 CANADA INC.

Par : Denys Lavigne
Titre : Président

2643528_8.docx

AMENDEMENT NO 2. À LA CONVENTION DE BAIL INTERVENUE LE 19 MARS 2019 ENTRE LA SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL ET 10609765 CANADA INC. RELATIVEMENT À L'ESPACE 1001 SITUÉ AU 1001, PLACE JEAN-PAUL RIOPELLE, MONTRÉAL (QUÉBEC) H2Z 1H5, TEL QU'AMENDÉE LE 10 JUIN 2019 PAR L'AMENDEMENT NO. 1 (COLLECTIVEMENT CI-APRÈS LE « BAIL »)

Les Parties aux présentes font référence au Bail intervenu entre elles. Sauf tel qu'autrement prévu aux présentes et à moins que le contexte n'exige une interprétation différente, les termes non définis ci-après ont le sens qui leur sont attribués en vertu du Bail.

Par les présentes, les Parties souhaitent modifier les dispositions du Bail comme suit :

1. <u>Article 16.1, paragraphe f) « Cas de défaut»</u>

Le paragraphe f) de l'Article 16.1 du Bail est remplacé par le paragraphe suivant :

« f) l'Exposition n'est pas ouverte au grand public au plus tard le 30 avril 2020 ou toute autre date convenue par écrit par les parties »

2. <u>Autres dispositions</u>

Sauf dans la mesure où elles sont modifiées par le présent Amendement n°2, les dispositions du Bail demeurent inchangées et pleinement en vigueur.

Les parties reconnaissent que le présent Amendement n° 2 fait partie intégrante du Bail et qu'il entre en vigueur au moment de sa signature.

Les Parties ont signé le présent Amendement No. 2 en date du 18 novembre 2019.

SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL

Par : Robert Mercure
Titre : Président-Directeur Général

10609765 CANADA INC.

Par : Denys Lavigne
Titre : Président

DocuSign Envelope ID: 18BA6E88-80DB-4C5D-A3CD-76972846A594

AMENDEMENT NO 3. À LA CONVENTION DE BAIL INTERVENUE LE 19 MARS 2019 ENTRE LA SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL ET 10609765 CANADA INC. RELATIVEMENT À L'ESPACE 1001 SITUÉ AU 1001, PLACE JEAN-PAUL RIOPELLE, MONTRÉAL (QUÉBEC) H2Z 1H5, TEL QU'AMENDÉE LE 10 JUIN 2019 PAR L'AMENDEMENT NO. 1 ET LE 18 NOVEMBRE 2019 PAR L'AMENDEMENT NO.2 (COLLECTIVEMENT CI-APRÈS LE « BAIL »)

Les Parties aux présentes font référence au Bail intervenu entre elles. Sauf tel qu'autrement prévu aux présentes et à moins que le contexte n'exige une interprétation différente, les termes non définis ci-après ont le sens qui leur sont attribués en vertu du Bail.

Par les présentes, les Parties souhaitent modifier les dispositions du Bail comme suit :

1. Article 16.1, paragraphe f) « Cas de défaut»

Le paragraphe f) de l'Article 16.1 du Bail est remplacé par le paragraphe suivant :

> « f) l'Exposition n'est pas ouverte au grand public au plus tard le 30 avril 2021, étant toutefois convenu que ce délai sera prolongé automatiquement d'un délai équivalent à toute période d'interdiction de rassemblement liée à une pandémie/épidémie promulguée par toute autorité gouvernemental ou municipale après le 31 août 2020. Malgré le délai mentionné ci-haut, le Locataire déploiera des efforts commercialement raisonnables pour ouvrir l'Exposition au grand public d'ici le 31 janvier 2021. »

2. Autres dispositions

Sauf dans la mesure où elles sont modifiées par l'Amendement nº 1, l'Amendement nº 2 et les présentes, les dispositions du Bail demeurent inchangées et pleinement en vigueur.

Les parties reconnaissent que le présent Amendement nº 3 fait partie intégrante du Bail et qu'il entre en vigueur au moment de sa signature.

Les Parties ont signé le présent Amendement nº 3 en date du 24 juin 2020.

SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL

DocuSigned by:
A7AB3913A75E4CE...

Par : Robert Mercure
Titre : Président-Directeur Général

10609765 CANADA INC.

DocuSigned by:
3E989EBA86D8441...

Par : Denys Lavigne
Titre : Président

DocuSign Envelope ID: 78E7511A-E4C2-4C79-9BFF-1B60901F4FA8

AMENDEMENT NO 4. À LA CONVENTION DE BAIL INTERVENUE LE 19 MARS 2019 ENTRE LA SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL ET 10609765 CANADA INC. RELATIVEMENT À L'ESPACE 1001 SITUÉ AU 1001, PLACE JEAN-PAUL RIOPELLE, MONTRÉAL (QUÉBEC) H2Z 1H5, TEL QU'AMENDÉE LE 10 JUIN 2019 PAR L'AMENDEMENT NO. 1, LE 18 NOVEMBRE 2019 PAR L'AMENDEMENT NO.2 ET LE 24 JUIN 2020 PAR L'AMENDEMENT NO.3 (COLLECTIVEMENT CI-APRÈS LE « BAIL »)

Les Parties aux présentes font référence au Bail intervenu entre elles. Sauf tel qu'autrement prévu aux présentes et à moins que le contexte n'exige une interprétation différente, les termes non définis ci-après ont le sens qui leur sont attribués en vertu du Bail.

1. Remplacement de l'Annexe « A »

Par les présentes, les Parties souhaitent modifier l'Annexe « A » en la remplaçant par l'Annexe « A1 » et par l'Annexe « A2 » jointes aux présentes pour faire partie intégrante du Bail. En cas de conflit entre les informations inscrites sur l'Annexe « A1 » et celles inscrites sur l'Annexe « A2 », les informations contenues à l'Annexe « A2 » auront préséance. De plus, les Parties conviennent que les employés du Locataire pourront utiliser le corridor de services situé au Nord des Lieux loués afin de transiter seulement entre les différentes salles des Lieux loués.

2. Remplacement de l'Annexe « E »

Par les présentes, les Parties souhaitent modifier l'Annexe « E » en la remplaçant par l'Annexe « E » jointe aux présentes pour faire partie intégrante du Bail.

3. Ajout à l'article 7 du Bail

Par les présentes, les Parties souhaitent ajouter le paragraphe suivant immédiatement après le paragraphe 7.3.4 de l'Article 7 « **Services du Bailleur** » :

[redacted]

4. Autres dispositions

Sauf dans la mesure où elles sont modifiées par l'Amendement nº 1, l'Amendement nº 2, l'Amendement nº 3 et les présentes, les dispositions du Bail demeurent inchangées et pleinement en vigueur.

DocuSign Envelope ID: 78E7511A-E4C2-4C79-9BFF-1B60901F4FA8

Les parties reconnaissent que le présent Amendement nº 4 fait partie intégrante du Bail et qu'il entre en vigueur au moment de sa signature.

Les Parties ont signé le présent Amendement nº 4 en date du 5 octobre 2020.

SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL

DocuSigned by:
Robert Mercure
A7AB3913A75E4CE...

Par : Robert Mercure
Titre : Président-Directeur Général

10609765 CANADA INC.

DocuSigned by:
3E989EBA86D8441...

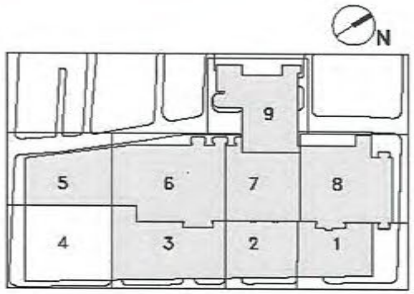
Par : Denys Lavigne
Titre : Président

DocuSign Envelope ID: 78E7511A-E4C2-4C79-9BFF-1B60901F4FA8

ANNEXE "A1"

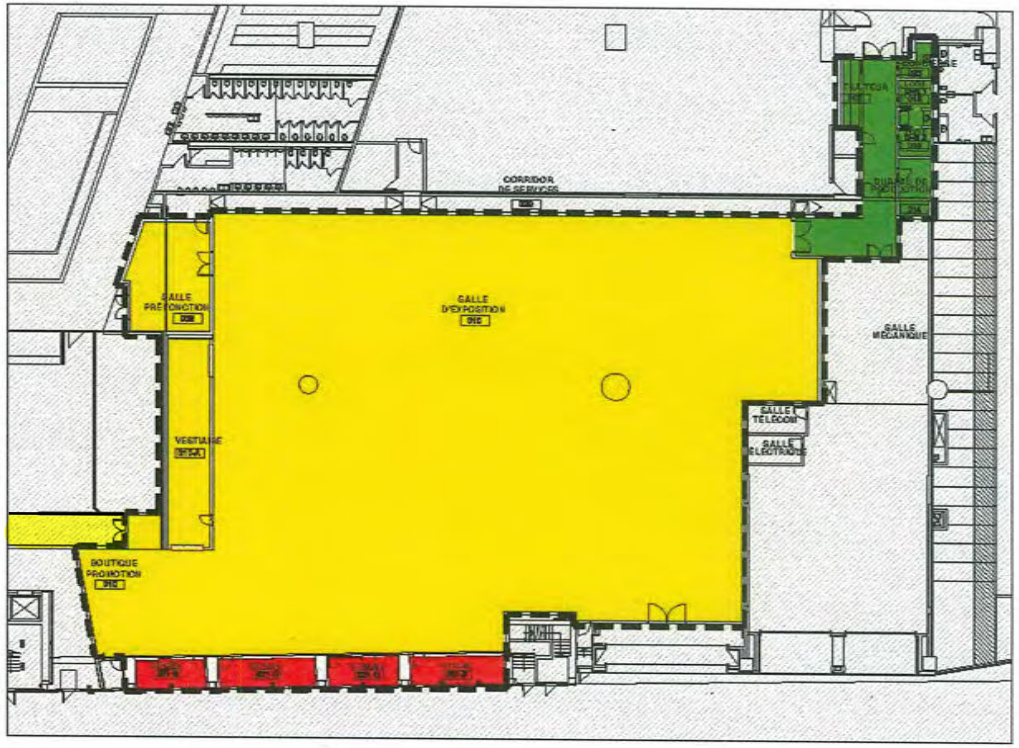
Superficie des espaces disponibles

Plus de 18 000 pi², comprenant une vaste salle d'exposition, des vitrines promotionnelles donnant sur la rue et des espaces administratifs.



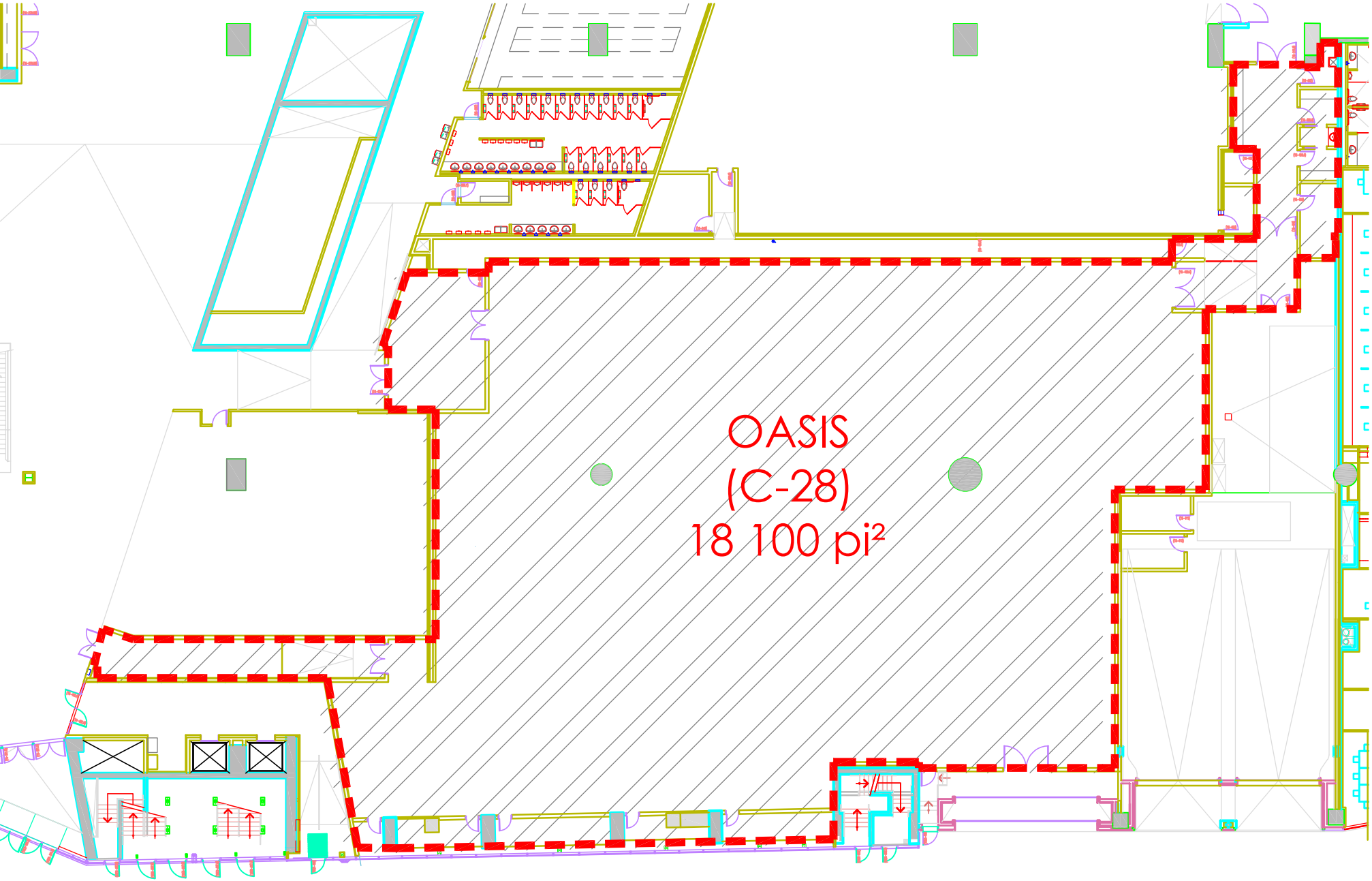
FONCTION	LOCAL	SUPERFICIE (pi²)	SUPERFICIE (m²)*
SALLE D'EXPOSITION ET VESTIAIRE			
SALLE D'EXPOSITION	010	1478.9	16 930
SALLE PRÉFONCTION	008	52.4	584
BOUTIQUE PROMOTION	010	N/D	N/D
VESTIAIRE (espace projets)	010-A	50.1	539
ESPACES PROMOTIONNELS			
VITRINE B	021-B	12.2	131
VITRINE C	021-C	16.5	178
VITRINE D	021-D	12.8	122
VITRINE E	021-E	16	172
LOCAUX ADMINISTRATIFS ET OPÉRATIONNELS			
BUREAU DE PRODUCTION	014	10.3	111
TRAITEUR	018	7.9	85
CONCIERGE	020	3.9	42
LOGE 1	016	6.4	69
LOGE 2	019	5.7	62
CORRIDOR DE SERVICE	009	82	887
	TOTAL	1738.9	18 882

* arrondi à 0,1 m²
** arrondi à 1 pi²
Délimitation de l'Espace 1001



DocuSign Envelope ID: 78E7511A-E4C2-4C79-9BFF-1B60901F4FA8

ANNEXE "A2"



ANNEXE « E » [redacted]

[redacted]s)

[redacted]

4C79-9BFF-1B60901F4FA8

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

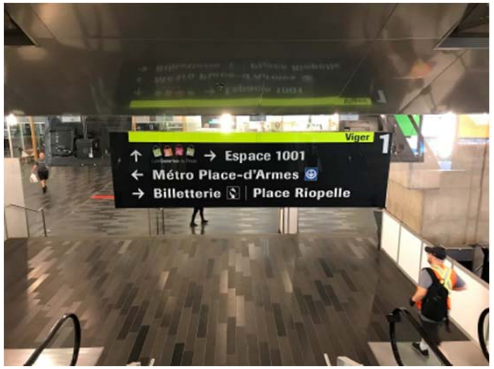
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



[redacted]

[redacted]

[redacted]

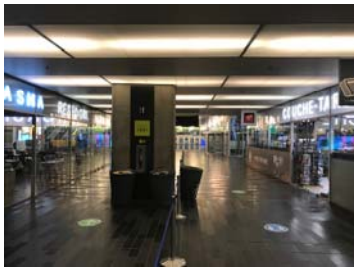
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

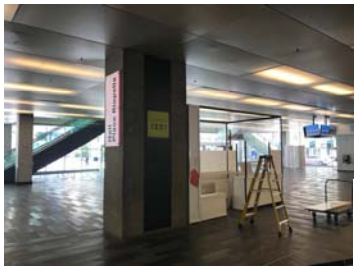
[redacted]

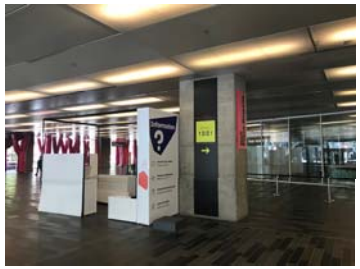


[redacted]

[redacted]

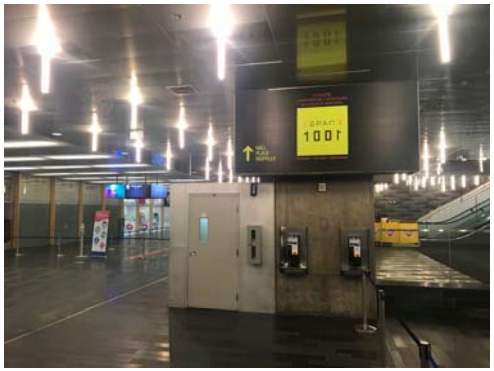
[redacted]





[redacted]

[redacted]



[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] 4C79-9BFF-1B60901F4FA8

[redacted]

[redacted]

[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

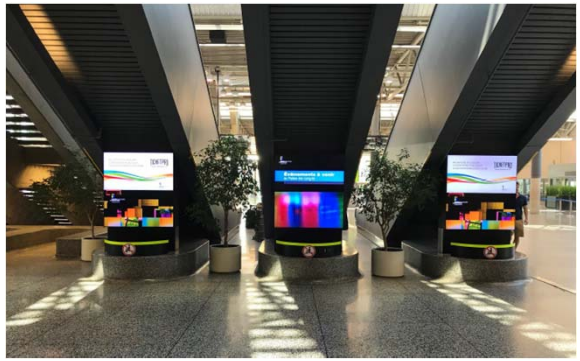
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

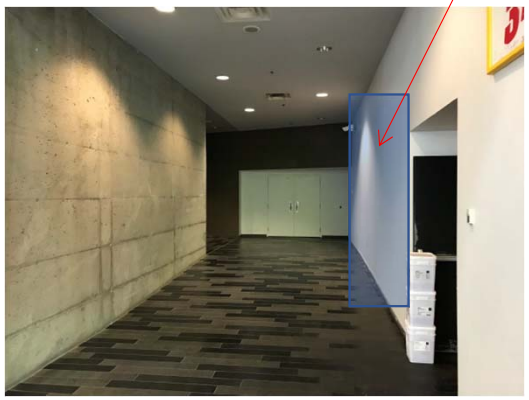
Vitrines rue St-Antoine

- Le Bailleur devra approuver au préalable les visuels du Locataire afin d'uniformiser l'ensemble de la signalétique des commerces présents dans l'Immeuble.
- L'électricité pour l'installation des écrans sera sous la responsabilité du Locataire.
- Le Locataire devra faire approuver au préalable par le Bailleur le matériel qui sera apposé sur les vitrines.

* Affichage permanent pour la durée du Bail.

[redacted]

[redacted]



[redacted]

[redacted]

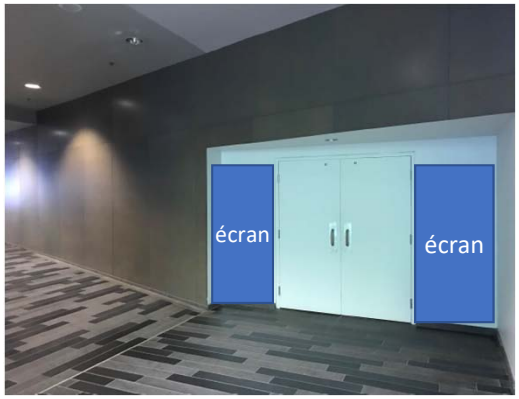
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



[redacted]

[redacted]

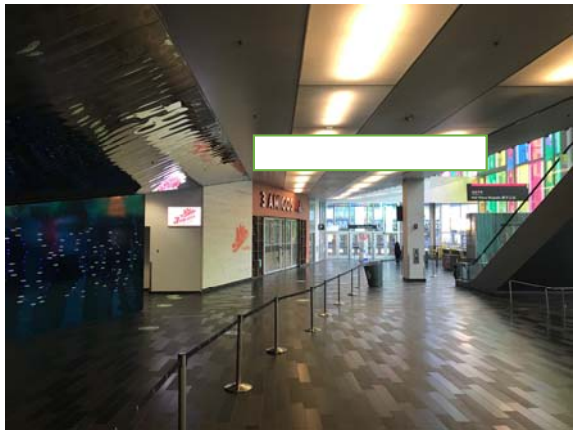
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



[redacted]

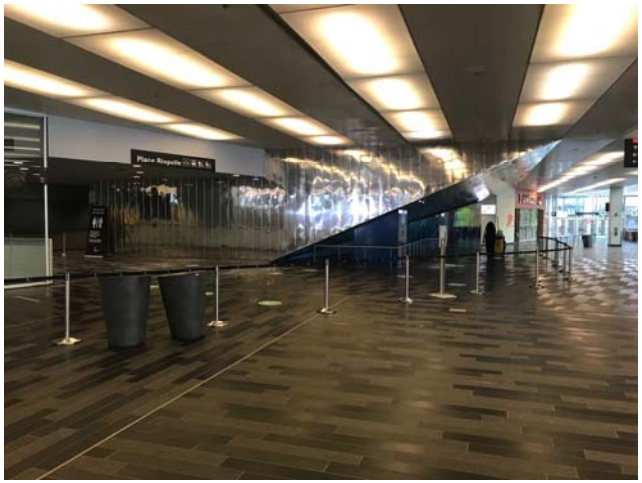
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

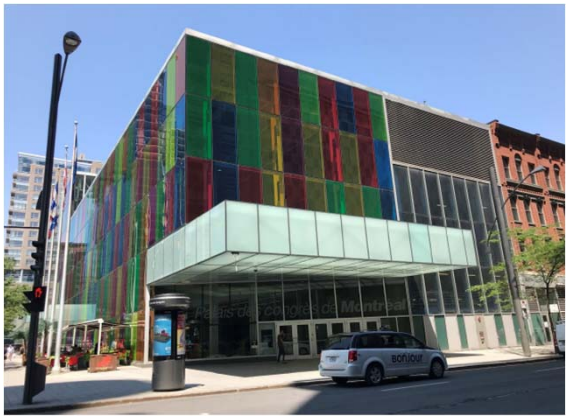


[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]



[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

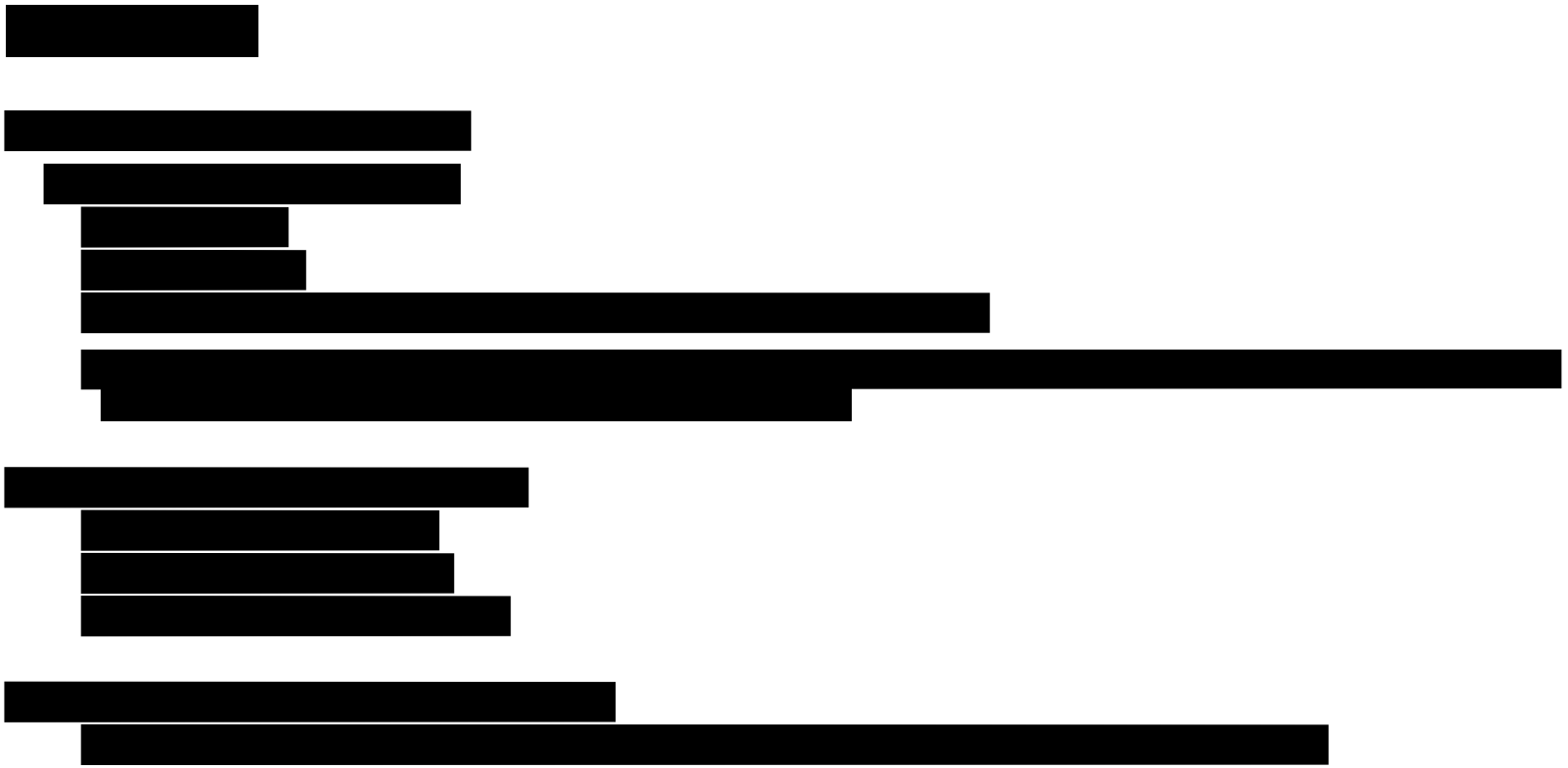
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]4C79-9BFF-1B60901F4FA8



Imprimeur

Lamcom

Raymond Cantin

(514) 290-9001 (portable)

Raymond@lamcom.ca

raycantin@hotmail.com

* Utiliser les deux courriels pour les communications

Le Locataire se réserve le choix d'utiliser le fournisseur de son choix pour certaines installations.

• Réserves

- Les dispositions ci-après s'appliquent sous réserve d'une mention spécifique à l'effet contraire contenu dans la présente Annexe E.
- Tous les visuels devront être approuvés par la direction générale et la direction des communications et du marketing du Bailleur.

[redacted]

DocuSign Envelope ID: 078F430D-5A36-4DBF-A6EB-1D81C0DC941F

BAIL D'ENTREPOSAGE

ENTRE

SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL

ET

10609765 CANADA INC.

LOCAL 15-966-C

159, RUE SAINT-ANTOINE OUEST,

VILLE DE MONTRÉAL, QUEBEC

H2Z 1H2

DocuSign Envelope ID: 078F430D-5A36-4DBF-A6EB-1D81C0DC941F

BAIL D'ENTREPOSAGE

Bail d'Entreposage intervenu à Montréal, Québec, en date du 13ième jour de novembre 2020 (« **Bail ») **

ENTRE : **SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL,** personne morale dûment instituée en vertu de la Loi sur la Société du Palais des congrès de Montréal (RLRQ, chapitre S-14.1) ayant son siège au 159, rue St-Antoine Ouest, 9e étage, à Montréal, province de Québec, H2Z 1H2, représentée aux présentes par monsieur Jean Laguë, Directeur de la gestion immobilière et par monsieur Christian Ruel, vice-président aux finances et à l'administration, dûment autorisés tel qu'ils le déclarent;

(Ci-après appelée le « **Bailleur** »)

Et : **10609765 INC.,** une société par action dûment constituée dûment constituée, ayant son siège au 7100, rue St-Antoine Ouest, bureau 380 Montréal, province de Québec, H2Y 3X7, représentée aux présentes par monsieur Nicolas Lassonde, secrétaire, dûment autorisé tel qu'il le déclare;

(Ci-après appelé le « **Locataire** »)

Le Locataire convient avec le Bailleur de ce qui suit :

1. <u>Espace d'Entreposage</u>

Le Locataire convient de louer du Bailleur un (1) espace d'entreposage identifié comme étant l'espace # 15-966-C, d'une superficie locative approximative de (164pi^2) (l'« **Espace d'Entreposage** »), situé au niveau du rez-de-chaussée dans l'édifice portant le numéro civique 159, rue Saint-Antoine Ouest, en la ville de Montréal, province de Québec, (l'« **Édifice** »), tel que substantiellement délimité sur le plan figurant à l'annexe « A » des présentes.

2. <u>Terme initial</u>

2.1 Le Bail débute le 1er novembre 2020 et se termine à la fin du terme initial du bail intervenu en date du 19 mars 2019 entre le Bailleur et le Locataire relativement à l'espace connu et désigné comme l'« Espace 1001 » (tel qu'amendé par la suite par les parties, ci-après le « Bail principal » et le « Terme initial »), avec options de renouvellement désignées à l'article 2.3 (collectivement avec toute option exercée, le « Terme »), sous réserve des dispositions de l'article 9 des présentes.

2.2 Le Bailleur peut tenir le Locataire responsable de tous les dommages qu'il subit en raison de cette occupation et peut exiger l'ensemble des frais nécessaires pour réparer et entretenir tous les dommages causés par le Locataire aux aires communes lui permettant d'avoir accès à son espace. Aucune disposition des présentes ne constitue une renonciation au droit du Bailleur de reprendre possession de l'Espace d'Entreposage à la date d'expiration du Terme initial ou de l'option de renouvellement, si exercé, et le Bailleur aura, en tout temps, le droit d'offrir l'Espace d'Entreposage en location sur le marché, en vue d'une prise de possession suivant immédiatement la date d'expiration du Terme initial ou de l'option de renouvellement, si exercée.

DocuSign Envelope ID: 078F430D-5A36-4DBF-A6EB-1D81C0DC941F

2.3 Le Locataire dispose de 2 options de renouvellement pour une période additionnelle de trois (3) ans chacune, le tout conformément aux dispositions de l'article 4.3 du Bail principal.

Le Locataire pourra exercer ses options de renouvellement par écrit au Bailleur selon les dispositions applicables à cet égard au Bail principal, à défaut de quoi le Bail ne sera pas réputé renouvelé. Si le Locataire est en défaut du Bail principal ou du présent Bail, le Bailleur ne sera pas tenu d'accepter une demande du Locataire pour renouveler le présent Bail.

[redacted]

DocuSign Envelope ID: 078F430D-5A36-4DBF-A6EB-1D81C0DC941F

[redacted] [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted]

[redacted]

6. Usage

6.1 Le Locataire doit utiliser l’Espace d’Entreposage que pour la fin suivante et pour aucune autre fin : **entreposage**.

6.2 L’Espace d’Entreposage doit être maintenu en bonne condition par le Locataire à ses frais en tout temps conformément aux standards de l’Édifice. L’Espace d’Entreposage est fourni sans aucun service. Tous les services additionnels qui pourraient être requis par le Locataire devront faire l’objet d’une approbation écrite du Bailleur avant l’ajout ou la réalisation de ceux-ci. Des frais additionnels pourraient être exigibles par le Bailleur pour tous services additionnels que le Locataire pourrait ajouter dans l’Espace d’Entreposage.

7. Condition de l’Espace d’Entreposage

L’Espace d’Entreposage est loué dans sa condition existante. Toute modification apportée à l’Espace d’Entreposage sera aux frais du Locataire et sera sous réserve de l’approbation préalable écrite du Bailleur.

8. Droit de résiliation

Ce Bail est résiliable en tout temps et sans motif par l’une ou l’autre des parties sur simple préavis écrit de soixante (60) jours à cet effet à l’autre partie, sans pénalité, dommage ou réclamation d’aucune nature que ce soit.

9. Assurances

DocuSign Envelope ID: 078F430D-5A36-4DBF-A6EB-1D81C0DC941F

Le Locataire doit assurer adéquatement sa responsabilité civile pour des montants qui conviennent au Bailleur et fournir au Bailleur la preuve d'une telle assurance avant le début du Terme.

10. Respect des lois et règlements

Le Locataire doit respecter et faire en sorte que ses agents, employés, mandataires, fournisseurs ou représentants respectent tous les règlements gouvernementaux applicables et conduire ses affaires en stricte conformité avec les lois et règlements ainsi qu'en conformité avec tous les règlements et directive édictés, de temps à autre, par le Bailleur dans l'Édifice.

11. Cession

Le Locataire ne doit céder en aucun cas ou transférer le Bail à quiconque.

12. Droit d'entrer du Bailleur

En tout temps et sans réduction du Loyer ni aucune responsabilité envers le Locataire, le Bailleur pourra entrer dans l'Espace d'Entreposage afin de l'examiner ou d'y faire les réparations, remplacements, installations, modifications ou améliorations qu'il estime nécessaires ou souhaitables pour l'exploitation et l'entretien de l'Édifice, sans qu'il lui soit nécessaire d'obtenir l'autorisation préalable du Locataire ou du tribunal. Le Bailleur s'assurera que ces réparations, remplacements, installations, modifications ou améliorations soient effectués avec diligence et qu'ils causent le moins d'inconvénients possibles au Locataire.

13. Droit de substitution

13.1 Le Bailleur a le droit, en tout temps pendant le Terme, de substituer à l'Espace d'Entreposage, aux frais du Locataire, tout autre local situé dans l'Édifice pourvu qu'il soit semblable à l'Espace d'Entreposage, tant sur le plan de l'espace que sur celui de l'usage de l'Espace d'Entreposage.

13.2 Avant de procéder à telle substitution, le Bailleur doit donner un avis écrit au Locataire, lequel doit précéder la date choisie pour la substitution d'au moins **trente (30)** jours si l'Espace d'Entreposage est déjà occupé par le Locataire, ou d'au moins **quinze (15)** jours dans tous autres cas.

14. Condition d'expiration du Terme

À l'expiration du Terme du Bail, le Locataire doit remettre au Bailleur la possession vacante de l'Espace d'Entreposage dans l'état dans lequel il en a pris possession et, le cas échéant, effectuer toute réparation et entretien devenus nécessaires.

15. Non-responsabilité du Bailleur

Le Bailleur n'est responsable en aucun cas de dommages survenant dans l'Espace d'Entreposage ou dans l'Édifice, pour quelque cause que ce soit, sauf en cas de faute de sa part causant directement le dommage. Le Locataire s'engage à tenir le Bailleur indemne de toute réclamation de qui ce soit par suite de tels dommages.

16. Responsabilité limitée

Même en cas de faute, la responsabilité du Bailleur ne s'étend qu'aux meubles et installations ordinaires du Locataire à l'exclusion d'œuvres d'art, de documents, d'argent et de valeurs mobilières.

DocuSign Envelope ID: 078F430D-5A36-4DBF-A6EB-1D81C0DC941F

17. Clause Environnementale

17.1 Au cours du Terme initial et de tout renouvellement (le cas échéant), le Locataire s'engage à respecter les « Lois Environnementales » (tel que définies ci-après) et à s'y conformer sans délai et à ses frais et à aviser sans délai le Bailleur de tout rejet et de toute présence à l'intérieur ou à l'extérieur de l'Espace d'Entreposage de Contaminants et Matières Dangereuses (tel que définis ci-après) qui sont contraires aux Lois Environnementales.

17.2 Le Locataire est responsable de tout dommage de quelque nature qu'il soit, causé à l'Édifice ou à l'Espace d'Entreposage suite à son non respect des Lois Environnementales, un tel dommage pouvant également entraîner la résiliation du Bail.

17.3 Nonobstant toutes dispositions à l'effet contraire, le Locataire s'engage à indemniser et à tenir le Bailleur, ses représentants, mandataires ou employés, indemnes et à couvert relativement aux réclamations, pertes, frais, dommages qu'ils soient corporels, moraux ou matériels, actions, poursuites ou procédures découlant ou attribuables au fait, au refus, à la négligence ou à l'omission du Locataire de se conformer aux Lois Environnementales.

17.4 Les mots « *Contaminants* » et « *Matières Dangereuses* » ont le sens que leur attribuent les Lois Environnementales et incluent toute matière qui, en raison des ses propriétés, présente un danger réel ou potentiel pour l'environnent ou pour la santé des usagers de l'Édifice.

17.5 Les mots « Lois Environnementales » signifient toutes dispositions législatives et règlementaires de nature environnementale, fédérale, provinciale ou municipale, incluant, dans tous les cas, tous jugements, ordonnances, avis, avis d'infraction, décrets, code, règles, directives, politiques, lignes, directrices et guides, autorisations, certificats d'autorisation, approbation, permissions et permis émis pas toutes autorités compétentes, le tout qu'ils peuvent être modifié de temps à autre.

18. Défaut

Dans le cas où le Locataire :

i) permettrait toute conduite ou tout acte qui, selon l'opinion raisonnable du Bailleur, est déplacé ou rend inopportun le fait pour le Locataire de pouvoir continuer à faire affaire sous l'autorité de ce Bail; ou

ii) ferait défaut de se conformer aux termes et conditions des présentes ou du Bail principal,

le Bailleur pourra, sous réserve de ses autres recours en vertu du Bail ou de la loi, résilier ce Bail, en envoyant un avis écrit de quinze (15) jours au Locataire. Si un tel avis est donné et que le défaut n'est pas corrigé dans ce délai, le Bail prendra fin immédiatement à l'expiration du délai de quinze (15) jours sans que le Bailleur n'ait l'obligation d'expédier une autre mise en demeure ou d'intenter quelque procédure légale que ce soit. Le Locataire devra alors remettre les locaux au Bailleur dans les trois (3) jours suivants et le Bailleur ou ses représentants auront le droit de pénétrer dans l'Espace d'Entreposage et d'en expulser le Locataire et toute autre personne et d'en enlever tous les biens qui s'y trouvent et ce, sans avoir à intenter des procédures légales et sans encourir, vis-à-vis le Locataire, quelque responsabilité que ce soit. Le Bailleur pourra aussi prendre, toutes mesures légales pour récupérer le paiement de toute somme due en vertu dudit Bail.

19. Avis

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

DocuSign Envelope ID: 078F430D-5A36-4DBF-A6EB-1D81C0DC941F

10609765 CANADA INC.
380, rue St-Antoine ouest, bureau 7100
Montréal (Québec) [redacted]
[redacted]

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

SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL
159, rue Saint-Antoine Ouest, 9e étage
Montréal, (Québec) H2Z 1H2
[redacted]

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

20. Loi applicable

Le présent Bail sera interprété et régi par les lois de la province de Québec.

21. Disposition générale

Le présent Bail remplace toute entente antérieure relativement à la location de l'Espace d'Entreposage.

SIGNÉ à Montréal par le Bailleur en date du 13 novembre 2020.

SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL,

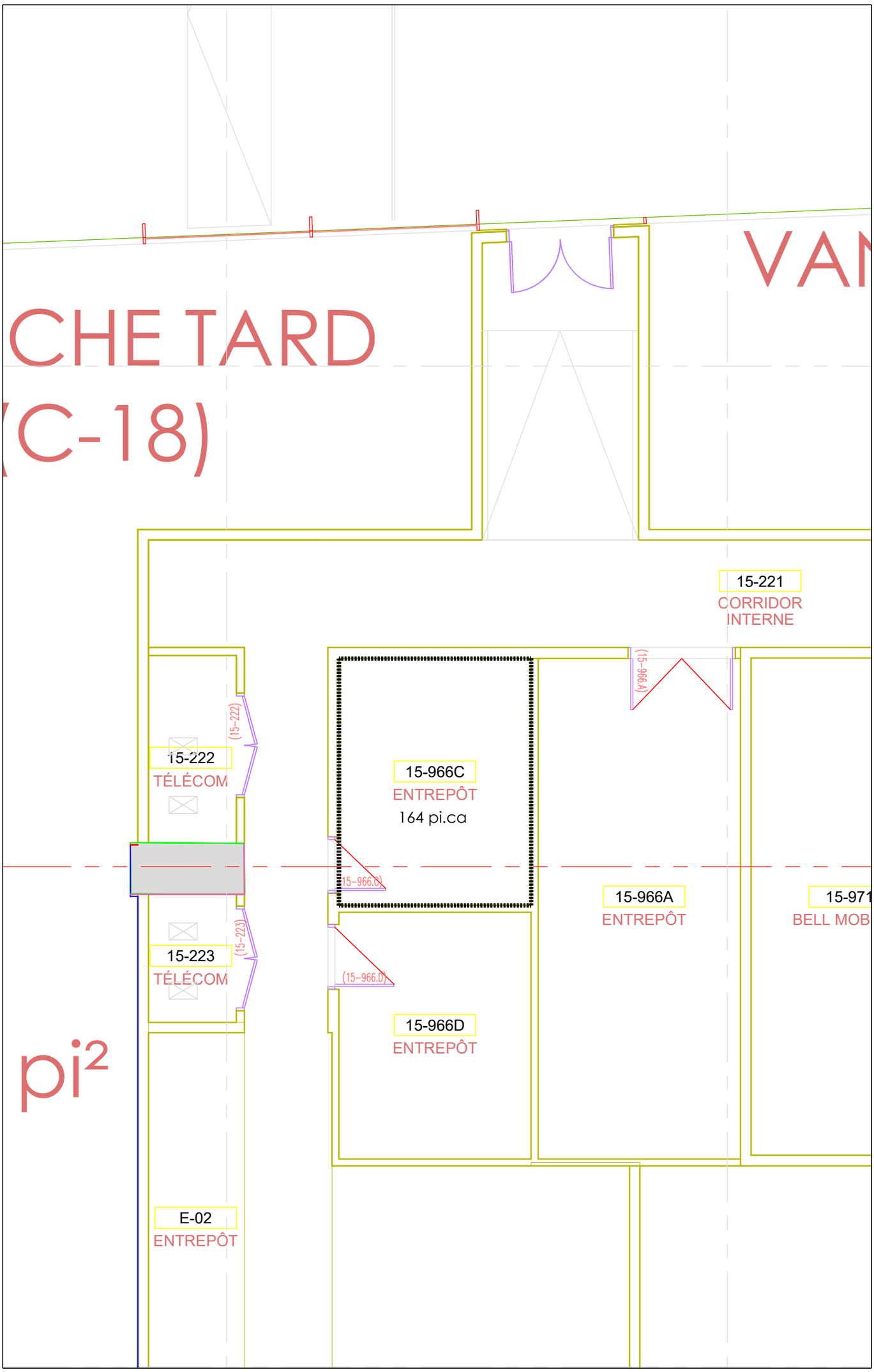
Par : DocuSigned by: Christian Ruel 591A47F43E384B2...
Christian Ruel
Vice-président aux finances et à l'administration

Par : DocuSigned by: Jean Lague A43B489C71CE4D2...
Jean Lague
Directeur de la gestion immobilière

SIGNÉ à Montréal par le Locataire en date du 13 novembre 2020.

10609765 CANADA INC.

Par : DocuSigned by: Nicolas Lassonde 28877F21FC144D0...
Nicolas Lassonde
Secrétaire



PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL
159, rue Saint-Antoine Ouest
Montréal, Québec H2Z 1H9

LOCALISATION ESPACE ENTREPOSAGE
rez-de-chaussée- Local 15-966C
ANNEXE A

ENTENTE DE CONFIDENTIALITÉ ET DE NON-DIVULGATION RÉCIPROQUE

ENTRE :

SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL, Société du Palais des congrès de Montréal, corporation légalement constituée par la loi (L.R.Q., chap. S-14.1), ayant son siège social au 159, rue Saint-Antoine Ouest, Montréal, Québec, H2Z 1H2 agissant aux présentes et dûment représentée par Elaine Legault, sa ~~son~~ Directrice, dûment autorisé(e) à cet effet tel qu'il/elle le déclare;

ET :

DENYS LAVIGNE, résidant et domicilié au 9765 av. Péloquin, Montréal, dans la province de Québec, pour et au nom d'une société par actions à être constituée, dûment autorisé tel qu'il le déclare;

(ci-après désignés individuellement la « **Partie** » et collectivement les « **Parties** »)

ATTENDU QUE les Parties souhaitent discuter afin d'explorer la possibilité de réaliser des projets multimédias audio-visuels interactifs et immersifs;

ATTENDU QUE les Parties pourront, dans le cadre de leur relation d'affaires, partager certaines informations confidentielles et/ou à caractère sensible, et que les Parties désirent préserver la confidentialité de telles informations; et

ATTENDU QUE les Parties désirent confirmer leur entente par écrit;

POUR CONTREPARTIES VALABLES ET À TITRE ONÉREUX, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

1.1. « **Information Confidentielle** » : toute information transmise sous forme électronique, écrite, verbale ou sous quelque autre forme que ce soit, dévoilée à l'autre Partie dans le cadre des discussions et collaboration prévues entre les Parties, portée à son attention ou découverte par l'autre Partie, à la fois ou séparément, confidentielle, sensible, préjudiciable, privilégiée, y compris, mais sans s'y restreindre toute information relative aux activités corporatives ou commerciales d'une Partie, qu'elles soient actuelles, en développement ou futures, aux idées ou autres matériels propriétaires, du marché exploité ou à être exploité, à ses clients, partenaires ou employés actuels ou futurs, son offre de services, ses produits existants et/ou envisagés, ses recherches et développements, ses plans et/ou modèles d'affaires, ses secrets commerciaux, son savoir-faire, ses méthodes, procédés ou outils technologiques, sa propriété intellectuelle, ses codes sources, ses formules, ses algorithmes, ses schémas, les informations confidentielles contenues dans tout document, dans tout programme informatique, dans tout logiciel ou dans tout autre matériel de quelque nature que ce soit fournis en lien avec la conception et la production de nouveaux médias et/ou de jeux vidéo, ses stratégies à court et à long terme, ses contrats signés ou non, la situation financière et toutes informations financières des Parties ou toute autre information que les Parties ou leurs ayants droit ont intérêt à titre de propriétaire ou non à

protéger, que l'information soit préparée par les Parties, ses représentants, mandataires ou agents.

1.2. Toutes les informations échangées ou observées par les Parties, sont réputées couvertes par la présente entente, peu importe le moment de la divulgation et qu'elles soient ou non marquées ou identifiées comme étant confidentielles.

2. CONFIDENTIALITÉ ET PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE

2.1. Les Parties s'engagent à maintenir confidentielle toute l'Information Confidentielle qu'une Partie (le « **Divulgateur** ») divulgue à l'autre Partie (le « **Récepteur** ») ou que le Récepteur observe dans le cadre de la présente entente, à l'exception des informations pour lesquelles le Récepteur peut prouver :

2.1.1. qu'elles sont généralement accessibles au public au moment de leur divulgation par le Divulgateur ou par la suite, autrement que par suite de sa divulgation en contravention à la présente entente. Aux fins de la présente entente, une information n'est pas considérée publique du simple fait qu'elle figure dans un dossier d'un tribunal ou dans d'autres archives auxquelles des membres du public peuvent avoir accès, mais uniquement si elle a été diffusée au grand public, notamment par l'intermédiaire d'un média, dans un rapport annuel ou dans un autre type rapport;

2.1.2. que le Récepteur connaissait ou possédait déjà l'information avant sa divulgation aux termes de la présente entente, si le Récepteur n'était pas assujetti à une obligation contractuelle, une obligation fiduciaire ou une autre obligation juridique de confidentialité portant sur l'information en question, et que cette connaissance préalable peut être prouvée au moyen de documents écrits que le Récepteur avait en sa possession avant la divulgation; ou

2.1.3. que le Récepteur a reçu l'information à titre d'information non confidentielle d'une source autre que le Divulgateur, s'il n'est pas interdit à cette source de communiquer cette information en vertu d'une obligation contractuelle, d'une obligation fiduciaire ou d'une autre obligation légale qu'elle a envers cette information.

2.2. Les Parties reconnaissent respectivement qu'elles demeurent en tout temps les titulaires exclusifs des droits de propriété intellectuelle sur les Informations Confidentielles qu'elles sont amenées à transmettre dans le cadre de la présente entente. À l'exception des droits expressément reconnus dans le cadre de la présente entente, aucune licence d'utilisation, aucun droit d'auteur ou droit de quelque nature que ce soit, relatif aux informations transmises ou observées n'est accordé par le Divulgateur au Récepteur. Ce dernier ne peut présumer, à aucun moment, qu'un tel droit lui a été implicitement reconnu par le Divulgateur, qui demeure le titulaire exclusif des droits sur les informations qu'il est amené, volontairement ou non, à divulguer.

3. REPRÉSENTATIONS ET ENGAGEMENTS DES PARTIES

3.1. Les Parties reconnaissent et garantissent qu'elles détiennent les droits requis dans l'Information Confidentielle qu'elles divulguent au Récepteur.

3.2. Les Parties conviennent de ne pas utiliser l'Information Confidentielle à d'autres fins que celles mentionnées dans la présente entente, à moins d'avoir obtenu l'accord écrit préalable du Divulgateur et reconnaissent que le Divulgateur demeure propriétaire de toute Information Confidentielle ainsi transmise ou observée.

3.3. Le Récepteur d'Information Confidentielle de la part du Divulgateur, peu importe la façon dont est obtenue cette Information Confidentielle, s'engage à prendre et mettre en œuvre ses

meilleurs efforts ainsi que toutes les mesures appropriées pour conserver le caractère confidentiel de cette Information Confidentielle de même que celui de la présente entente. Les Parties s'engagent à ne pas divulguer ou permettre que soit divulguée l'Information Confidentielle à un tiers ou rendre autrement disponible à quiconque l'Information Confidentielle.

3.4. Chaque Partie convient également de révéler l'Information Confidentielle uniquement à ses employés, associés, administrateurs, représentants, agents, mandataires, dirigeants et personnes liées qui sont tenus d'avoir accès à l'Information Confidentielle pour les fins autorisées et convient d'obliger tous ces employés, associés, administrateurs, représentants, agents, mandataires, dirigeants et personnes liées à garder l'Information Confidentielle en question confidentielle, au moins dans la même mesure à laquelle est soumis le Récepteur aux termes de la présente entente, autant pendant sa durée qu'après. La divulgation à des consultants professionnels ou à tout autre tiers est assujettie à l'approbation écrite préalable du Divulgateur.

3.5. Si le Récepteur est tenu de divulguer l'Information Confidentielle du Divulgateur aux termes d'une ordonnance valide émanant d'un tribunal ou d'un autre organisme gouvernemental, ou selon ce qui est autrement prévu par le droit applicable, avant de procéder à cette divulgation obligatoire, le Récepteur doit: (i) immédiatement informer le Divulgateur de la procédure judiciaire, et lui permettre d'évaluer la nature confidentielle et privilégiée de l'Information Confidentielle en fonction du tiers qui demande la divulgation; et (ii) collaborer entièrement avec le Divulgateur pour tenter d'éviter une telle divulgation et/ou d'obtenir une ordonnance conservatoire restreignant la portée de cette divulgation et/ou l'utilisation de l'Information Confidentielle. Advenant que cette protection contre la divulgation ne puisse être obtenue, le Récepteur sera en droit de divulguer l'Information Confidentielle, mais uniquement dans la mesure nécessaire pour se conformer légalement à cette divulgation obligatoire.

3.6. Les Parties s'engagent à ne pas utiliser l'Information Confidentielle ou publier quelque information que ce soit relativement à leur collaboration, que ce soit à des fins commerciales, publicitaires ou autres, sans l'approbation écrite préalable de l'autre Partie.

3.7. Les Parties s'engagent également à immédiatement aviser l'autre Partie de toute divulgation non autorisée de l'Information Confidentielle et ce, dès qu'elles en ont connaissance.

3.8. À tout moment, à la demande de l'une ou l'autre des Parties, le Récepteur doit retourner immédiatement au Divulgateur toute Information Confidentielle qui lui a été fournie aux termes de la présente entente, y compris, mais sans s'y restreindre, tous les documents écrits ou numériques ou autre matériel semblable offert ou fourni aux termes des présentes ainsi que ceux générés et/ou créés par l'une ou l'autre des Parties et incorporant de l'Information Confidentielle ou partie de ceux-ci, que ce soit des originaux ou des copies.

3.9. Les Parties demeurent liées par les modalités et conditions de la présente entente jusqu'à ce que l'Information Confidentielle fasse partie des exceptions énoncées à l'article 2.1.

3.10. Les Parties reconnaissent que des dommages pécuniaires peuvent être inappropriés pour protéger le Divulgateur contre toute violation de la part du Récepteur de cette entente de confidentialité, qu'elle soit réelle, menacée ou présumée. Sous toutes réserves des autres droits et recours qui s'offrent autrement aux Parties, les Parties conviennent qu'elles ne s'opposeront pas à l'octroi d'une mesure injonctive en faveur du Divulgateur sous prétexte que des dommages pécuniaires sont suffisants. La Partie gagnante d'un litige relatif à la présente entente a droit au remboursement des coûts et dépenses (notamment des honoraires et déboursés juridiques raisonnables) encourus dans le cadre de ce litige. Le paiement des dommages et/ou des frais ne justifie en aucun cas la violation commise ni d'autres violations qui pourraient être commises ultérieurement.

3.11. Aucune Partie ne sera responsable envers l'autre Partie de quelque manière que ce soit pour toute décision, obligation, frais ou dépense engagés, pour tous changements dans les pratiques commerciales de l'autre Partie basés sur l'Information Confidentielle obtenue dans le cadre de la présente entente.

4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1. La présente entente et sa validité sont régies par les lois en vigueur dans la province de Québec et interprétée conformément à celles-ci, sans égard aux règles de conflit des lois en vigueur dans cette province. Les Parties conviennent que toute réclamation découlant de l'interprétation, de l'application, l'accomplissement, de la validité et d'autres effets de la présente entente sera soumise à la juridiction du Québec dans le district judiciaire de Montréal.

4.2. Si une disposition de la présente entente, telle qu'elle s'applique à une Partie dans une circonstance quelconque, est jugée invalide ou inexécutoire par un tribunal compétent en vertu du droit applicable, les Parties conviennent qu'une telle invalidité ne saurait avoir d'incidence sur la validité des dispositions restantes de la présente entente, et elles conviennent également de remplacer la disposition invalide par une disposition valide dont l'effet et l'intention se rapprochent le plus possible de ceux de la disposition invalide.

4.3. Aucun manquement ni retard de l'une ou l'autre des Parties dans l'exercice d'un droit, d'un pouvoir ou d'un recours aux termes de la présente entente ne doit être interprété comme une renonciation à un tel droit, pouvoir ou recours, pas plus que l'exercice unique ou partiel d'un tel droit, pouvoir ou recours n'empêche son exercice ultérieur.

4.4. Les avis prévus aux présentes par l'une ou l'autre des Parties seront émis par écrit et remis en personne, envoyés par messager ou par courriel avec preuve de réception. Un tel avis sera adressé aux Parties aux adresses figurant au début des présentes ou à toute adresse communiquée de temps à autre et sera réputé avoir été reçu le jour de sa livraison en mains propres ou par messager, ou le prochain jour ouvrable suivant son expédition par courriel.

4.5. Les dispositions de la présente entente ne peuvent nullement être interprétées comme créant une quelconque association ou société entre les Parties ou comme confiant un quelconque mandat de l'une à l'autre. Les Parties conviennent et reconnaissent que la présente entente ne crée ni licence ni cession ni aucun lien entre les Parties autre que celui qui est spécifiquement établi ci-dessus et aux seules fins restreintes qui y sont définies.

4.6. La présente entente et les droits et obligations des Parties aux présentes ne peuvent être cédés, délégués ou transférés, en totalité ou en partie, sans avoir préalablement obtenu le consentement écrit de l'autre Partie, lequel ne peut être refusé ou retenu sans motif raisonnable.

4.7. La présente entente s'applique au profit des Parties et de leurs successeurs et ayants droit autorisés, et elle les lie tous.

4.8. La présente entente peut être signée en plusieurs exemplaires. Chaque exemplaire ainsi signé constitue un document original et tous ces exemplaires constituent ensemble un seul et même acte.

4.9. La présente entente représente l'intégralité de l'accord entre les Parties en ce qui concerne l'Information Confidentielle et ne peut être modifiée par écrit, et une telle modification doit être signée par les Parties.

4.10. Les personnes qui signent le présent document pour le compte des Parties déclarent qu'elles sont autorisées à le faire pour le compte de leurs mandants respectifs.

4.11. Le préambule fait partie intégrante de la présente entente.

EN FOI DE QUOI, les Parties ont signé en date du 25 septembre 2018.

SOCIÉTÉ DU PALAIS DES CONGRÈS DE MONTRÉAL

Par :
Titre : Directrice de la Production

DENYS LAVIGNE, pour et au nom d'une société par actions à être constituée

2454683_2.docx

OAIM

20 janvier 2021

Client : Palais des congrès de Montréal
Objet : Réservation prioritaire, location des studios immersifs
Facture : SI-20210120-1A

À l'attention : Christian Ruel, vice-président aux finances et à l'administration

DESCRIPTION

A. CONTEXTE DE COLLABORATION

- *OASIS immersion* présente des expositions immersives accessibles au public mais offre également ses espaces à une clientèle d'affaires souhaitant renouveler leur approche dans la présentation de leurs événements corporatifs tels des tournages, conférences et présentations virtuelles ou hybrides, ainsi que des rencontres de planification stratégique
- Le Palais des congrès souhaite profiter des studios de l'espace *OASIS immersion* pour organiser une rencontre interne de *Team Building* pour stimuler le développement de la créativité et de l'innovation à l'interne et former ses équipes à de nouvelles approches événementielles
- Cette réservation assurera au PCM l'accessibilité prioritaire à nos espaces aussitôt que la Santé publique autorisera la tenue de rencontres corporatives

B. DESCRIPTION DES SERVICES ET LIVRABLES

- **Zones ciblées pour la location :** Méga Studio et Studio Lounge
- **Équipement inclus avec la location de l'espace :** 54 projecteurs au laser, 28 haut-parleurs de type studio et 8 caissons de basses, 12 serveurs de diffusion dédiés, système de musique continue avec plus de 400 choix de thématiques musicales, lien filaire de100 Mb/s, WIFI pour les participants dans la salle, électricité pour les installations techniques complémentaires (opérés par l'équipe technique d'OASIS immersion)
- **Services inclus avec la location :** 8h de consultation en planning préliminaire de l'expérience (idéation et design), mise en place d'une ambiance de contenu personnalisée, support technique, assistance à la coordination, gestion de projet
- **Durée de la location :** 1 journée pour l'événement, ½ journée pour la mise en place