

BAIL INTERVENU ENTRE

CENTRE DENTAIRE ORMSTOWN INC.

(le « **Bailleur** »)

et

SERVICES DE SANTÉ DCC (QUÉBEC) INC.

et

CLINIQUES DENTAIRES DR SAM N. SGRO INC.

(collectivement, le « **Locataire** »)

400 A RUE PRINCIPALE, SAINT-ZOTIQUE, QUÉBEC, J0P 1Z0

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES, DÉFINITIONS.....	1
1.1 Dispositions générales	1
1.2 Définitions	2
ARTICLE 2 LOCATION ET DURÉE	5
2.1 Location des Locaux.....	5
2.2 Durée.....	5
2.3 Retard dans la prise de possession.....	5
2.4 Occupation après la Durée	5
ARTICLE 3 LOYER	5
3.1 Engagement de payer.....	5
3.2 Mode de paiement.....	5
3.3 Loyer en souffrance	6
3.4 Périodes partielles.....	6
3.5 Loyer.....	6
ARTICLE 4 SERVICES PUBLICS.....	6
4.1 Services publics	6
4.2 Absence de surcharge – Services publics	7
4.3 Absence de responsabilité.....	7
4.4 Installations techniques.....	7
ARTICLE 5 UTILISATION DES LOCAUX	7
5.1 Utilisation des Locaux	7
5.2 Respect de la loi.....	7
5.3 Dégénération, nuisance, surcharge	8
ARTICLE 6 ENTRETIEN, RÉPARATION ET MODIFICATION DES LOCAUX.....	8
6.1 Obligations du Locataire.....	8
6.2 Obligations du Bailleur.....	8
6.3 Inspection et réparation sur préavis	9
6.4 Modifications.....	9
6.5 Affichage	10
6.6 Hypothèque légale	10
6.7 Enlèvement des améliorations et des accessoires	10
6.8 Remise des Locaux	10
ARTICLE 7 ASSURANCE ET INDEMNISATION.....	11
7.1 Assurance du Locataire.....	11
7.2 Assurances du Bailleur	12
7.3 Augmentation des primes du Bailleur	12
7.4 Indemnisation par le Locataire	12

7.5	Indemnisation par le Bailleur.....	13
7.6	Libération réciproque.....	13
ARTICLE 8 CESSION ET SOUS-LOCATION.....		13
8.1	Cession, sous-location	13
8.2	Consentement du Bailleur.....	14
8.3	Demandes de consentement.....	14
8.4	Transferts permis	14
8.5	Absence de publicité.....	15
8.6	Cession par le Bailleur.....	15
8.7	Certificat du Locataire	15
ARTICLE 9 JOUISSANCE PAISIBLE		16
9.1	Jouissance paisible.....	16
ARTICLE 10 DOMMAGES, DESTRUCTION ET EXPROPRIATION		16
10.1	Dommages ou destruction touchant les Locaux	16
10.2	Droits de résiliation.....	16
10.3	Certificat concluant.....	16
10.4	Travaux effectués par le Bailleur.....	17
10.5	Expropriation	17
ARTICLE 11 DÉFAUTS.....		17
11.1	Défauts et droit d'entrée	17
11.2	Défauts et recours	19
11.3	Frais	19
11.4	Recours cumulatifs	20
11.5	Défaut du Bailleur.....	20
ARTICLE 12 GÉNÉRALITÉS		20
12.1	Entrée	20
12.2	Force majeure	21
12.3	Effet d'une renonciation ou d'un sursis.....	21
12.4	Avis.....	22
12.5	Publication	22
12.6	Nombre, genre, effet des rubriques.....	22
12.7	Solidarité.....	22
12.8	Divisibilité	23
12.9	Intégralité de la convention	23
12.10	Successeurs et ayants droit	23
12.11	Confidentialité et renseignements personnels	23
12.12	Courtage.....	23
12.13	Élection de domicile	23
12.14	Lois applicables	23

12.15 Exemplaires du Bail.....	23
--------------------------------	----

LE PRÉSENT BAIL est intervenu le 18 mai 2022.

ENTRE :

CENTRE DENTAIRE ORMSTOWN INC.

(le « **Bailleur** »)

ET

SERVICES DE SANTÉ DCC (QUÉBEC) INC.

- et -

CLINIQUES DENTAIRES DR SAM N. SGRO INC.

(collectivement, le « **Locataire** »)

ATTENDU CE QUI SUIT :

**ARTICLE 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES, DÉFINITIONS**

1.1 Dispositions générales

- a) Bailleur : CENTRE DENTAIRE ORMSTOWN INC.
Adresse : 400 A RUE PRINCIPALE, SAINT-ZOTIQUE, QUÉBEC, J0P 1Z0
- b) Locataire : SERVICES DE SANTÉ DCC (QUÉBEC) INC.
Adresse : c/o Dentalcorp Health Services ULC
Attention: Real Estate
181 Bay Street, Suite 2600, Toronto (Ontario) M5J 2T3
et : CLINIQUES DENTAIRES DR SAM N. SGRO INC.
Adresse : c/o Dentalcorp Health Services ULC
Attention: Real Estate
181 Bay Street, Suite 2600, Toronto (Ontario) M5J 2T3
- c) Locaux : les locaux qui sont illustrés à l'Annexe A, décrits à l'Annexe B, et dont l'adresse municipale est le 400 A rue Principale, Saint-Zotique, Québec, J0P 1Z0, représentant une superficie de 2,445 pieds carrés au rez-de-chaussée de l'Immeuble (et environ 70% de l'Immeuble). Le Bailleur déclare que les locaux illustrés à l'Annexe A et décrits à l'Annexe B représentent fidèlement la situation actuelle des Locaux.
- d) Durée initiale: Cinq (5) années à compter de la Date d'entrée en vigueur, sous réserve des paragraphes 2.2 et 2.3 et de l'Annexe C.

Date d'entrée en vigueur : 18 mai 2022, sous réserve du paragraphe 2.3

Fin de la Durée : 17 mai 2027, sous réserve des paragraphes 2.2 et 2.3

- e) Loyer brut total (paragraphe 3.5) :

Période	Par mois	Par année
du 18 mai 2022 au 17 mai 2023	6 666,67 \$, toutes taxes et frais d'exploitation inclus	80 000,00 \$, toutes taxes et frais d'exploitation inclus
du 18 mai 2023 au 17 mai 2024	6 800,00 \$, toutes taxes et frais d'exploitation inclus	81 600,00 \$, toutes taxes et frais d'exploitation inclus
du 18 mai 2024 au 17 mai 2025	6 936,00 \$, toutes taxes et frais d'exploitation inclus	83 232,00 \$, toutes taxes et frais d'exploitation inclus
du 18 mai 2025 au 17 mai 2026	7 074,72 \$, toutes taxes et frais d'exploitation inclus	84 896,64 \$, toutes taxes et frais d'exploitation inclus
du 18 mai 2026 au 17 mai 2027	7 216,21 \$, toutes taxes et frais d'exploitation inclus	86 594,57 \$, toutes taxes et frais d'exploitation inclus

- f) Usage permis (paragraphe 5.1) : cabinet de dentiste et usages accessoires, incluant des bureaux administratifs et autres professions et activités liées à l'industrie dentaire.
- g) Période d'installation: sans objet.
- h) Droits de prolongation, le cas échéant : décrits à l'Annexe C.
- i) Annexes faisant partie du présent Bail :

Annexe A : Plan

Annexe B : Description des Locaux

Annexe C : Dispositions particulières

1.2 Définitions

En plus des autres termes qui peuvent être définis dans le Bail, à moins que l'objet des présentes ou le contexte n'exige une autre interprétation, les définitions suivantes s'appliquent au présent Bail :

- a) « **Améliorations locatives** » désigne les accessoires, améliorations, installations, modifications et ajouts que le Locataire effectue, érige ou installe de temps à autre ou qui sont effectués, érigés ou installés à demeure de temps à autre en son nom, y compris les portes, la quincaillerie, les cloisons (y compris les cloisons mobiles) et les moquettes, lesquelles deviennent la propriété du Bailleur à compter de leur installation, mais excluant les biens meubles, les accessoires fixes d'exploitation, les équipements de dentisterie, les

cabinets de dentisterie, l'équipement et le matériel chirurgical, les machines à rayons X, le mobilier et le matériel du Locataire qui ne sont pas des accessoires fixes.

- b) « **Avis d'offre** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 4(a) de l'Annexe C.
- c) « **Bail** », « **le présent Bail** », « **ce Bail** », « **le présent bail** » et toute autre mention similaire désigne, à moins que le contexte n'indique autrement, le présent bail.
- d) « **Cas de défaut** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 11.1.
- e) « **Cessionnaire** » désigne une personne ou une entité à qui un Transfert est ou sera fait.
- f) « **Cessionnaire autorisé** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 8.4.
- g) « **Créancier hypothécaire** » désigne le titulaire d'une Hypothèque.
- h) « **Date d'entrée en vigueur** » désigne la date indiquée à l'alinéa 1.1d), qui peut être modifiée conformément aux modalités du présent Bail.
- i) « **Durée** » désigne la période précisée à l'alinéa 1.1d) et, lorsque le contexte l'exige, tout renouvellement ou toute prolongation ou occupation après terme de celle-ci.
- j) « **Droit de première offre** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 4 de l'Annexe C.
- k) « **Droits détenus** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 4 de l'Annexe C.
- l) « **Espaces communs** » désigne les aires adjacentes aux Locaux ou à l'extérieur de ceux-ci qui desservent l'Immeuble ou sont destinées à son usage, lesquelles ne font pas partie des Locaux et que le Bailleur n'a pas désigné comme étant réservées à son usage ou à l'usage du Locataire ou pouvant être louées au Locataire ou à d'autres locataires, et qui sont destinées à l'usage commun et au profit du Locataire et des autres locataires de l'Immeuble, y compris le vestibule d'environ 116 pieds carrés, les corridors, couloirs, halls et jours d'escalier, trottoirs, aires du Stationnement, entrées, espaces paysagers et toilettes publiques communes ainsi que les autres parties connexes et, en général, les espaces qui font partie de l'Immeuble et qui ne sont pas des locaux loués ou pouvant être loués.
- m) « **Hypothèque** » désigne toute hypothèque ou autre sûreté grevant de temps à autre les Locaux et/ou la participation du Bailleur dans le présent Bail.
- n) « **Immeuble** » désigne l'immeuble décrit en Annexe B dont l'adresse municipale est le 400 A rue Principale, Saint-Zotique, Québec, J0P 1Z0, là où sont situés les Locaux.
- o) « **Installations techniques** » désigne : (i) le matériel et les ouvrages de chauffage, de ventilation et de climatisation et tous les autres systèmes, services, installations et ouvrages qui sont installés de temps à autre dans les Locaux, dans les Espace communs ou dans l'Immeuble (ou dans toute partie de ceux-ci) ou qui les desservent, y compris notamment les ascenseurs et escaliers mécaniques ainsi que les systèmes, services, installations et ouvrages suivants : mécaniques (y compris la plomberie, les gicleurs, les systèmes de drainage et d'égout), électriques et autres services publics, l'éclairage, les gicleurs, la sécurité des personnes (y compris la prévention des incendies, les communications, la sécurité et la surveillance), informatiques (y compris le contrôle de l'environnement, de la

sécurité et de l'éclairage); et (ii) la machinerie, l'équipement, les appareils, engins, composantes, logiciels et accessoires connexes qui font partie de ces systèmes, services et installations et ouvrages ou qui sont utilisés avec ceux-ci ou à leur égard, y compris notamment le câblage, les chaudières, moteurs, génératrices, ventilateurs, pompes, tuyaux, conduites, tuyaux d'aération, soupapes, compteurs et contrôles, ainsi que les structures et puits de ventilation qui les abritent ou les entourent.

- p) « **Locaux** » désigne les locaux qui sont décrits à l'alinéa 1.1c).
- q) « **Loyer** » désigne le Loyer brut total, tel que défini au paragraphe 3.5.
- r) « **Offre d'achat** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 4(a) de l'Annexe C.
- s) « **Option de Renouvellement** » a le sens qui lui est attribué à l'Annexe C.
- t) « **Stationnement** » désigne l'espace ou les espaces de stationnement desservant l'Immeuble.
- u) « **Taxes** » désigne l'ensemble des taxes ou des droits imposés au Bailleur ou au Locataire, qui sont calculés en fonction de la totalité ou d'une partie du Loyer payable aux termes du Bail, qui existent à la date du présent Bail ou qui sont imposés par la suite par une autorité gouvernementale, y compris notamment la TPS/TVQ, la taxe sur la valeur ajoutée, la taxe sur les opérations commerciales, la taxe de vente au détail, la taxe de vente fédérale, la taxe ou le droit d'accise ou toute autre taxe similaire à l'égard de ce qui précède.
- v) « **Taxes foncières** » désigne l'impôt foncier, les taxes, droits et cotisations (y compris la taxe d'améliorations locales) ainsi que les frais, généraux ou particuliers, qui sont prélevés ou imposés de temps à autre par une autorité gouvernementale, qu'elle soit fédérale, provinciale, municipale, scolaire ou autre, ainsi que les taxes payables par le Bailleur qui sont imposées en remplacement ou en sus de ces taxes foncières, de même nature ou non, existantes ou non au début de la Durée, et toutes les taxes foncières imposées au Bailleur du fait qu'il est propriétaire des Locaux ou détient un intérêt dans ceux-ci.
- w) « **Transfert** » désigne la cession totale du présent Bail, la sous-location de la totalité ou d'une partie des Locaux, toute opération qui permet de partager avec une autre personne le droit d'utiliser ou d'occuper la totalité ou une partie des Locaux, ou qui confère à cette personne un tel droit, à l'exclusion d'un transfert à un Cessionnaire autorisé (tel que défini à l'article 8.4), d'un transfert prévu par la loi, d'une fusion visant le Locataire ou d'un transfert permis par l'article 8.4.
- x) « **Usage permis** » a le sens qui lui est attribué à la clause 5.1.
- y) « **Vendeur** » a le sens qui lui est attribué au paragraphe 4 de l'Annexe C.

ARTICLE 2 LOCATION ET DURÉE

2.1 Location des Locaux

En contrepartie du Loyer, des engagements et des ententes décrits ci-après que le Locataire doit payer, respecter et exécuter, le Bailleur loue au Locataire, et le Locataire loue du Bailleur, les Locaux, incluant un droit non exclusif d'utiliser les Espaces communs pendant la Durée.

2.2 Durée

La Durée commence à la Date d'entrée en vigueur, pour la période de cinq (5) ans établie à l'alinéa 1.1d), et expire à la date indiquée à l'alinéa 1.1d), à moins qu'elle ne soit résiliée plus tôt conformément aux dispositions du présent Bail ou qu'elle ne soit prolongée ou renouvelée conformément à l'Annexe C. Pour plus de certitude, advenant toute telle prolongation ou renouvellement du Bail, le mot « Durée » comprendra la durée de toute telle prolongation ou renouvellement.

2.3 Retard dans la prise de possession

Si le Locataire ne peut, pour toute raison attribuable au Bailleur, prendre possession des Locaux à la Date d'entrée en vigueur, alors et seulement alors, la Date d'entrée en vigueur et de la Durée seront reportées du nombre de jours qui correspond au nombre de jours pendant lesquels le Locataire n'a pu prendre possession des Locaux, et aucun Loyer n'est payable jusqu'à la nouvelle Date d'entrée en vigueur.

2.4 Occupation après la Durée

Si, à l'expiration de la Durée initiale ou de tout renouvellement ou de toute prolongation de celle-ci, le Locataire occupe toujours les Locaux sans autre convention écrite, le présent Bail ne sera pas reconduit tacitement, et le Locataire sera considéré un locataire au mois et le présent Bail pourra être résiliée par l'une ou l'autre des parties sur préavis d'un (1) mois. Dans un tel cas, le Loyer est payable à l'avance le premier jour de chaque mois et correspond à cent vingt-cinq pour cent (125 %) du paiement mensuel du Loyer qui est payable au cours de la dernière année de la Durée initiale ou de toute période de renouvellement ou de prolongation si exercée, les modalités et conditions du présent Bail, dans la mesure où elles sont pertinentes, s'appliquant à cette location mensuelle.

ARTICLE 3 LOYER

3.1 Engagement de payer

Le Locataire s'engage à payer le Loyer tel que prévu dans le présent Bail, sous réserve et conformément à ce qui est prévu à la clause 3.5

3.2 Mode de paiement

Le Loyer est payable au Bailleur, par paiement électronique ou par chèque, le ou avant le premier jour de chaque mois de la Durée selon le montant mensuel établi dans les présentes et devient exigible le premier jour de chaque mois de la Durée.

3.3 Loyer en souffrance

Si le Locataire fait défaut de payer un Loyer lorsque celui-ci est exigible et payable, le montant impayé portera intérêt au taux annuel de douze pour cent (12 %) (calculé mensuellement au taux d'un (1 %) pour cent), l'intérêt étant calculé à partir du moment où le Loyer devient exigible jusqu'à ce qu'il ait été payé en totalité, incluant les intérêts, par le Locataire.

3.4 Périodes partielles

Si la Durée commence un jour autre que le premier jour du mois ou prend fin un jour autre que le dernier jour du mois, le Loyer pour une fraction de mois, au début et à la fin de la Durée, sera calculé proportionnellement et payable le premier jour du mois partiel.

3.5 Loyer

Le Locataire convient et accepte de payer au Bailleur, à compter de la Date d'entrée en vigueur, à son bureau, ou à toute autre personne ou à tout autre endroit que le Bailleur peut indiquer dans un avis écrit, en monnaie ayant cours légal au Canada, sans qu'une demande ne soit faite au préalable à cet effet, à titre de Loyer, le ou les montants indiqués à l'alinéa 1.1e) du présent Bail, en versements mensuels égaux à l'avance selon le ou les montants indiqués à l'alinéa 1.1e), le premier jour de chaque mois pendant la Durée.

Le Bailleur et le Locataire conviennent que le montant du Loyer et le présent Bail sont entièrement « bruts » et qu'en conséquence, le Locataire n'est en aucun temps requis de payer quelconque autre frais, taxes, utilités et services publics, coût, loyer ou montant au Bailleur. Ainsi, malgré toute disposition contraire du présent Bail, à moins d'une stipulation expresse imputant au Locataire la responsabilité de certains coûts, le Bailleur assumera, à l'entièvre exonération du Locataire, et sera responsable de tous les coûts, frais, dépenses ou débours, quels qu'ils soient, découlant des Locaux et de l'Immeuble ou liés à ceux-ci pendant la Durée du Bail (ce qui inclut notamment, pour plus de certitude, selon le cas, tous les frais de copropriété divisé si applicable (incluant les cotisations spéciales ou générales, les contributions aux fonds de prévoyance et d'assurance), toutes les Taxes, les Taxes foncières, les services publics et les coûts d'exploitation, de surveillance, d'énergie, d'assurance, de systèmes de sécurité et de protection contre les incendies, de réparations, d'entretien, remplacement, des assurances du Bailleur, de chauffage et de climatisation), peu importe leur nature et sans égard au fait qu'ils soient prévus ou imprévus et qu'ils aient été ou non envisagés par les parties au début de la Durée du Bail.

Sauf tel qu'autrement prévu au présent Bail, le Loyer sera payable, sans qu'il soit nécessaire d'en faire la demande et sans aucune réduction, déduction ou compensation sous quelque forme que ce soit.

ARTICLE 4 SERVICES PUBLICS

4.1 Services publics

Le Loyer comprend le coût de tous les services et services publics desservant les Locaux. Le Bailleur doit payer dans les plus brefs délais, lorsqu'ils sont dus, tous les frais, coûts, comptes et toutes les autres sommes payables en raison de la fourniture des services et services publics aux Locaux. Le Bailleur doit passer un contrat avec les fournisseurs et les payer directement.

4.2 Absence de surcharge – Services publics

Le Locataire ne peut installer aucun matériel qui dépasserait ou surchargerait la capacité des installations de services publics dans les Locaux ou du câblage électrique et du service dans les Locaux et convient que, s'il devait le faire, cela exigerait d'autres installations de services publics qui devront être mises en place, si elles sont disponibles, sous réserve de l'approbation écrite préalable du Bailleur (laquelle ne sera pas refusée sans motif raisonnable), et ce, aux frais du Locataire et conformément aux plans et spécifications que le Bailleur aura approuvés au préalable par écrit. Le Locataire reconnaît que les Locaux accueillent actuellement un cabinet de dentistes. Le Bailleur déclare et garantit qu'en date des présentes les Locaux sont dotés de services publics ayant la capacité d'assurer les activités d'un cabinet de dentiste.

4.3 Absence de responsabilité

Le Bailleur n'est pas responsable de tout préjudice subi par le Locataire ou par ses employés, mandataires ou invités, des dommages causés aux Locaux ou aux biens du Locataire ou de toute autre personne, du manque à gagner ou des pertes d'exploitation, des dommages indirects ou autres frais, pertes ou dommages de quelque nature que ce soit qui sont liés à une interruption ou à la défaillance de l'alimentation d'un service public ou d'un service aux Locaux, sauf lorsque ces pertes, frais et dommages résultent d'une faute grossière du Bailleur ou de personnes dont le Bailleur est responsable.

4.4 Installations techniques

Sous réserve des obligations du Bailleur énoncées au paragraphe 6.2 des présentes, le Locataire exploite et règle, pendant la Durée, les Installations techniques à l'égard des Locaux de manière à maintenir des conditions normales de température et d'humidité dans les Locaux et à s'assurer que les Installations techniques des Locaux demeurent en bon état de fonctionnement.

ARTICLE 5 UTILISATION DES LOCAUX

5.1 Utilisation des Locaux

Le Locataire reconnaît que les Locaux seront utilisés uniquement aux fins décrites à l'alinéa 1.1f) et à aucune autre fin.

5.2 Respect de la loi

Le Locataire s'engage à respecter, à ses frais, les lois, règlements administratifs, ordonnances, règlements et directives de toute autorité gouvernementale compétente visant les Locaux, leur utilisation ou leur occupation, y compris notamment les règlements des services de police, d'incendie et de santé ainsi que les exigences des assureurs incendie. Plus particulièrement :

- a) lorsque, pendant la Durée, le Locataire a causé ou permis, pendant qu'il utilisait ou occupait les Locaux, la libération d'un contaminant dans ces Locaux, enfreignant ainsi les lois environnementales applicables, il devra nettoyer le plus rapidement possible les Locaux ou les endroits touchés afin d'éliminer le contaminant, et ce, à ses frais;
- b) lorsque le présent Bail est résilié pour un motif quelconque ou à la fin de la Durée, le Locataire devra enlever, à ses frais, tout contaminant ou toute contamination présente dans les Locaux et causé par le Locataire et qui a fait en sorte, lors de l'utilisation ou de

l'occupation des Locaux, que les Locaux ne sont plus conformes aux lois environnementales applicables.

Le Bailleur déclare et convient qu'à la Date d'entrée en vigueur, les Locaux ne contiennent aucune substance dangereuse ni contaminant et qu'ils sont conformes par ailleurs aux lois environnementales applicables. Toutefois, malgré l'obligation du Locataire qui est énoncée au présent paragraphe 5.2, le Bailleur indemnise et exonère le Locataire pour les dommages causés à ses biens ou aux Locaux en raison de la présence d'une substance dangereuse à la Date d'entrée en vigueur ou parce que le Bailleur n'a pas respecté les lois applicables avant la Date d'entrée en vigueur ou pendant la Durée.

5.3 Dégradation, nuisance, surcharge

Le Locataire s'engage à ne pas causer ou permettre aucun dommage aux Locaux ni aucune dégradation, défiguration ou altération des Locaux ou des Améliorations locatives (sauf, dans chaque cas, sous réserve de l'usure normale et des obligations de réparation et d'entretien qui incombent au Bailleur en vertu du présent Bail), ni ne permettre ou accepter une surcharge sur les planchers, la surface du toit, les murs ou toute autre partie des Locaux, ni utiliser aucune partie des Locaux à une fin illégale ou illicite ou pour une activité ou une entreprise dangereuse, nocive ou choquante ni permettre qu'une partie des Locaux serve à de telles fins ou activités et ne causer ni ne permettre aucune nuisance déraisonnable dans les Locaux ou à partir de ceux-ci.

ARTICLE 6 ENTRETIEN, RÉPARATION ET MODIFICATION DES LOCAUX

6.1 Obligations du Locataire

Le Locataire convient de garder les Locaux et les Améliorations locatives en bon état de manière compatible avec les normes générales s'appliquant aux immeubles de nature similaire situés à proximité des Locaux. Sous réserve de l'usure normale et des obligations de réparation et d'entretien qui incombent au Bailleur en vertu du présent Bail, le Locataire est responsable, à ses frais, de l'entretien quotidien, des réparations mineures et des Locaux et des Améliorations locatives, ainsi que du décor et du rafraîchissement du décor des Locaux, y compris le revêtement de plancher, la peinture et l'entretien de tous les murs intérieurs, l'éclairage, et effectue toute autre réparation rendue nécessaire par une négligence de sa part. Le Locataire n'est pas responsable des éléments qui relèvent des obligations du Bailleur aux termes du présent Bail.

Les obligations du Locataire aux termes du présent paragraphe 6.1 ne s'appliquent pas à l'usure normale et excluent les réparations ou le remplacement des éléments de structure des Locaux et de l'Immeuble, dont notamment, mais non limitativement, la surface et/ou la membrane du toit, les fondations, les dalles de béton, les murs extérieurs, les réservoirs souterrains, la plomberie, l'électricité, les revêtements extérieurs, la brique extérieure ou intérieure, les sous-planchers structuraux, les poteaux et murs porteurs, les poutres ou les supports, les escaliers et, le cas échéant, les ascenseurs, sauf si lesdits réparations ou remplacements résultent de la faute du Locataire ou de personnes dont le Locataire est responsable auquel cas, ils seront effectués aux frais du Locataire.

6.2 Obligations du Bailleur

Le Bailleur est responsable, à ses frais, de ce qui suit : (i) l'entretien quotidien, les réparations courantes, les réparations importantes et le remplacement des éléments structuraux des Locaux et de l'Immeuble, y compris, mais non limitativement, la surface et/ou la membrane du toit, les fondations, les dalles de béton, les murs extérieurs, les sous-planchers structuraux, les poteaux et murs porteurs, les poutres ou les supports, les escaliers et, le cas échéant, les ascenseurs; et (ii) les Installations techniques. Le Bailleur verra aussi à

ce que soient effectués, à ses frais, toute réparation aux, ou remplacement des, systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation qui desservent les Locaux.

Les obligations du Bailleur comprennent le déneigement, le contrôle des parasites, l'entretien paysager et l'entretien du Stationnement ayant trait aux Locaux.

Le Bailleur doit retenir les services d'un entrepreneur compétent pour faire l'entretien courant des Installations techniques, y compris le matériel de chauffage, de ventilation et de climatisation. Le Bailleur doit effectuer toutes les réparations et/ou remplacement majeurs de l'équipement de chauffage, de ventilation et de climatisation, à ses frais.

6.3 Inspection et réparation sur préavis

Le Bailleur, ses employés, mandataires et entrepreneurs peuvent entrer dans les Locaux en tout temps, sans préavis, aux seules fins d'y faire toutes réparations urgentes.

Le Bailleur, ses employés, mandataires et entrepreneurs peuvent entrer dans les Locaux en dehors des heures d'ouverture du Locataire, moyennant un préavis écrit de quarante-huit (48) heures, afin d'inspecter les Locaux, d'y faire des réparations ou d'y apporter des améliorations ou pour accéder aux conduites sous le plancher ou aux panneaux d'accès des gaines techniques. Toutefois, le Bailleur et les personnes susmentionnées autorisées par le Bailleur ne doivent pas entraver déraisonnablement ni interférer avec les activités du Locataire dans les Locaux ni affecter ou empêcher négativement leur exercice, et doivent minimiser les interférences qui nuiraient à l'usage et à la jouissance des Locaux par le Locataire.

Sauf en cas de faute grossière du Bailleur, le Locataire ne peut être indemnisé pour le dérangement, la nuisance ou l'inconfort causés par ces travaux, à condition que le Bailleur effectue les modifications le plus rapidement possible et utilise des efforts commercialement raisonnables pour perturber le moins possible les activités commerciales du Locataire dans les Locaux et la jouissance paisible des Locaux. Sans limiter l'obligation de chaque partie d'utiliser des efforts commercialement raisonnables pour accommoder l'autre, advenant que le Bailleur fasse défaut d'utiliser des efforts commercialement raisonnables pour minimiser la perturbation des travaux sur les activités du Locataire ou la jouissance paisible des Locaux, tel que prévu au présent paragraphe 6.3, et que ces travaux empêchent le Locataire, agissant raisonnablement, d'exploiter son entreprise sur une superficie de dix pourcent (10 %) ou plus de la superficie des Locaux pendant plus de cinq (5) jours ouvrables, le Loyer sera alors réduit proportionnellement à la partie des Locaux qui est devenue inopportune aux activités du Locataire pour la période au-delà de la période de cinq (5) jours ouvrables ci-devant mentionnée pendant laquelle celui-ci, agissant raisonnablement, n'a pu y exercer ses activités.

6.4 Modifications

À l'exception de ce qui est prévu au présent paragraphe 6.4, le Locataire ne peut faire aucun ajout ni aucune modification aux Locaux ni ériger aucune installation ou cloison dans les Locaux qui pourrait affecter la structure de l'Immeuble, sans préalablement soumettre des dessins et des spécifications au Bailleur et obtenir au préalable son consentement écrit, lequel ne sera pas retenu ou retardé sans motif raisonnable ou assorti de conditions déraisonnables et sujet à ce que le Locataire ait obtenu tous les permis requis et en ait remis une copie au Bailleur. De plus, le Locataire doit obtenir le consentement écrit préalable du Bailleur avant d'apporter toute modification auxdits dessins et spécifications. Les travaux doivent être réalisés par des entrepreneurs compétents, qui auront été engagés par le Locataire (et approuvés par le Bailleur), sujet à ce que le Bailleur puisse, à son gré, demander à ses propres entrepreneurs de faire les travaux structuraux, mécaniques ou électriques. Le Locataire devra se soumettre à la supervision raisonnable du Bailleur durant les travaux et payer, dans les plus brefs délais, lorsque exigibles, le coût de ces travaux et du matériel, de la

main-d'œuvre et des services s'y rapportant, et le coût de la décoration et de la modification des Locaux, le matériel ou les services, que les travaux ont requis, pourvu que ces coûts soient compétitifs.

Malgré ce qui précède, le Locataire peut modifier l'intérieur des Locaux sans l'approbation écrite préalable du Bailleur (mais conformément aux dispositions énoncées dans le présent Bail), sujet à ce que les modifications n'affectent, ni n'aient d'incidence sur la structure de l'Immeuble et, s'il y a lieu, que le Locataire ait obtenu tous les permis requis et en ait remis une copie au Bailleur.

6.5 Affichage

Le Locataire peut installer des enseignes sur les fenêtres des Locaux ou y apposer des affiches ou autres types d'affichage, ainsi que des panneaux à l'extérieur des Locaux, sur les pylônes et sur la devanture, chacun étant assujetti à la réglementation municipale et à l'approbation du Bailleur, agissant raisonnablement, quant à leur taille, emplacement, conception, type ou mode d'installation, laquelle approbation ne sera pas refusée sans motif raisonnable, ni assortie de conditions déraisonnables. Le Bailleur accepte et approuve les enseignes qui sont actuellement en place dans les Locaux à la Date d'entrée en vigueur. Le Locataire bénéficie en date des présentes de l'affichage sur les 5 enseignes de l'Immeuble. Toutefois, lorsque le local B de l'Immeuble sera loué par un nouveau locataire, ce nouveau locataire bénéficiera de deux enseignes, et en conséquence, le Locataire bénéficiera alors de l'affichage sur 3 enseignes.

6.6 Hypothèque légale

Si une hypothèque légale concernant le paiement d'une somme d'argent est enregistrée contre l'Immeuble concernant la main-d'œuvre ou le matériel fournis au Locataire ou à toute personne faisant une réclamation par l'entremise du Locataire, le Locataire prendra des dispositions, dans les dix (10) jours suivant la réception de l'avis de dépôt de l'hypothèque légale, pour en obtenir mainlevée signée en payant ce qui est dû ou réclamé ou en obtenant, notamment, une ordonnance judiciaire autorisant la substitution de garantie par le paiement à la cour de la somme réclamée et la radiation de cette hypothèque légale. Le Locataire devra contester toute telle hypothèque légale, et ce, à ses frais exclusifs. Le Locataire indemnisera le Bailleur pour les frais qu'il pourrait engager ou pour les préjudices qu'il pourrait subir en raison de ces hypothèques légales ou ordonnances.

6.7 Enlèvement des améliorations et des accessoires

- a) Aucune Amélioration locative ne pourra être retirée par le Locataire durant et après la Durée du Bail, à l'exception des accessoires, biens meubles, inventaire et équipements du Locataire, dans le cours normal de ses activités.
- b) Le Locataire devra réparer, à ses frais, les dommages causés aux Locaux par le retrait des accessoires. Si le Locataire choisit de ne pas retirer ces accessoires avant l'expiration ou la résiliation de la Durée, ils deviendront la propriété du Bailleur et ce dernier, à sa discrétion, pourra les retirer, les vendre ou en disposer de la manière qu'il juge souhaitable.

6.8 Remise des Locaux

À l'expiration ou à la résiliation du présent Bail, sous réserve de l'article 6.7, le Locataire devra remettre et donner au Bailleur la libre possession des Locaux dans le même état que celui dans lequel il était tenu de les maintenir pendant la Durée et d'enlever les Améliorations locatives installées dans les Locaux sans le consentement du Bailleur si un tel consentement était requis, sous réserve de l'usure normale et des obligations de réparation et d'entretien qui incombent au Bailleur en vertu du présent Bail, et sous réserve

de l'obligation du Locataire d'assumer le coût de tout dommage causé aux Locaux ou à l'Immeuble résultant de l'enlèvement précité.

ARTICLE 7 **ASSURANCE ET INDEMNISATION**

7.1 Assurance du Locataire

- a) Le Locataire s'engage à souscrire et maintenir en vigueur, à ses frais et à tout moment pendant la Durée, les assurances suivantes :
 - (i) une assurance tous risques à l'égard des biens de toute nature lui appartenant, pour lesquels il est légalement responsable, qu'il installe ou qui sont installés en son nom dans les Locaux, y compris notamment les articles de commerce, le mobilier, le matériel, les cloisons, les accessoires fixes d'exploitation et les Améliorations locatives, dont le montant n'est pas inférieur à leur coût de remplacement total, de temps à autre;
 - (ii) une assurance responsabilité civile générale et contre les dommages matériels, y compris la responsabilité personnelle, la responsabilité contractuelle, la responsabilité juridique des locataires, la responsabilité pour les véhicules automobiles loués et une assurance responsabilité civile des propriétaires et des entrepreneurs à l'égard des Locaux, qui couvre les activités commerciales exercées par le Locataire et par toute autre personne dans les Locaux. Ces assurances doivent couvrir tous les risques et offrir une couverture de deux millions de dollars (2 000 000 \$) par incident ou par réclamation;
 - (iii) au gré du Locataire, une assurance contre les pertes d'exploitation dont le montant est suffisant pour couvrir le Loyer du Locataire pendant au moins douze (12) mois;
 - (iv) au gré du Locataire, une assurance contre le bris de verre couvrant les fenêtres en verre et les portes en verre des Locaux ou dans ceux-ci pour leur valeur de remplacement totale;
 - (v) tout autre type d'assurance que le Bailleur et un Créditeur hypothécaire peuvent exiger normalement de temps à autre.
- b) Ces contrats d'assurance sont conclus auprès d'assureurs et à des modalités et conditions que le Bailleur approuve de manière raisonnable. L'assurance décrite à l'alinéa 7.1a)(ii) doit stipuler que le Bailleur est nommé à titre d'assuré additionnel. Tous les contrats d'assurance de responsabilité civile doivent contenir une clause de responsabilité réciproque ou d'individualité des intérêts entre le Bailleur et le Locataire.
- c) Tous les contrats d'assurance de biens mentionnés précédemment doivent prévoir le renoncement à tout droit de subrogation ou de recours pouvant être exercé par les assureurs du Locataire à l'encontre du Bailleur, de ses créanciers hypothécaires, de leurs entrepreneurs, mandataires et employés, que la perte ait été ou non causée par une action, une omission ou une négligence du Bailleur, de ses créanciers hypothécaires, de leurs entrepreneurs, mandataires ou employés. Le Locataire devra obtenir des assureurs ces dispositions dans les contrats d'assurance et les maintenir en vigueur pour toute la Durée et, le cas échéant, les prolongations ou renouvellements subséquents. Le Locataire remet

au Bailleur, dans les trente (30) jours du renouvellement ou de la modification de la couverture d'assurance, ces certificats d'assurance. Le Locataire convient que s'il ne souscrit pas ou ne maintient pas en vigueur les assurances en question ou ne fournit pas un certificat pour chacune d'elles et une preuve de maintien de la couverture tel que prévu aux présentes, le Bailleur peut souscrire cette assurance et payer les primes demandées. Dans un tel cas, le Locataire devra rembourser le Bailleur des sommes que celui-ci a versées pour les primes, plus quinze pour cent (15 %).

- d) Le Locataire peut, au moyen d'un avis au Bailleur, décider de respecter ses obligations aux termes du paragraphe 7.1 du Bail en assurant les Locaux aux termes de sa police d'assurance générale et en remettant au Bailleur un certificat d'assurance qui confirme que la couverture requise est en vigueur, et ce, dans les sept (7) jours d'une demande du Bailleur à cet effet. Sous réserve des modifications de la couverture d'assurance en cours d'année, le Bailleur reconnaît qu'il ne peut pas demander au Locataire une copie d'un certificat d'assurance plus de deux (2) fois par année civile.

7.2 Assurances du Bailleur

Le Bailleur fournit et maintient une assurance à l'égard de l'Immeuble contre les pertes, les dommages ou la destruction causés par un incendie et d'autres sinistres aux termes d'une assurance incendie formule étendue type qui prévoit le coût de remplacement total ou à des modalités et conditions qu'un propriétaire prudent d'un immeuble similaire obtiendrait, compte tenu de la dimension, de l'âge et de l'emplacement de l'Immeuble. Le Bailleur peut maintenir toute autre assurance à l'égard de l'Immeuble, de son exploitation et de sa gestion comme il le juge à propos, agissant raisonnablement. Le Locataire n'est pas un assuré aux termes des contrats d'assurance du Bailleur et n'est pas réputé avoir un intérêt assurable dans les biens couverts par ces contrats ni aucun autre droit ou intérêt à leur égard ou l'égard de leur produit.

7.3 Augmentation des primes du Bailleur

Si l'occupation des Locaux, l'exploitation de l'entreprise dans les Locaux ou les actions ou omissions du Locataire dans les Locaux ou dans une partie de ceux-ci entraînent une augmentation des primes pour l'assurance que le Bailleur a souscrite à l'égard de l'Immeuble, le Locataire devra payer cette augmentation, et ce, dès qu'il reçoit une facture à cet effet du Bailleur. Pour déterminer si les primes plus élevées sont le résultat de l'utilisation et de l'occupation des Locaux, une grille publiée par l'assureur, qui établit le tarif de l'assurance à l'égard des Locaux et décrit les diverses composantes de ce tarif, est une preuve concluante des divers éléments et frais qui constituent ce tarif.

7.4 Indemnisation par le Locataire

Le Locataire s'engage à indemniser et exonérer le Bailleur pour les pertes ou réclamations, actions, demandes, responsabilités et frais se rapportant à un décès, à des blessures corporelles et/ou à des dommages causés à des biens ou à la perte de biens par suite d'un incident s'étant produit dans les Locaux ou l'Immeuble ou à leur égard et qui sont : a) causés en totalité ou en partie par la faute lourde ou intentionnelle du Locataire ou des personnes dont il est légalement responsable; ou b) liés à un Cas de défaut du Locataire à une des dispositions du présent Bail. Cette indemnisation à l'égard des événements décrits précédemment et qui se produisent pendant la Durée du présent Bail demeure en vigueur après l'expiration ou la résiliation du présent Bail et, sans limiter la portée générale de ce qui précède, le Locataire s'engage à indemniser et exonérer le Bailleur pour les réclamations s'y rapportant. Le Locataire paie aussi tous les frais, y compris les frais de justice et de représentation dans la mesure où ils sont raisonnables et accordés par un tribunal, que le Bailleur a pu engager ou payer dans ses efforts raisonnables pour faire exécuter cette indemnité, sauf si un tribunal judiciaire compétent en décide autrement. Malgré ce qui précède ou toute autre disposition

du présent Bail à l'effet contraire, aucune disposition des présentes n'exige que le Locataire indemnise le Bailleur pour une responsabilité liée à un décès, à des blessures corporelles, à des dommages matériels ou à d'autres pertes, demandes, actions en réparation de dommages ou de blessures corporelles dans la mesure où ils sont causés par le fait, la faute, la négligence ou une inconduite du Bailleur ou de personnes dont le Bailleur est responsable.

7.5 Indemnisation par le Bailleur

Le Bailleur s'engage à indemniser et exonérer le Locataire pour les pertes ou réclamations, actions, demandes, responsabilités et frais se rapportant à un décès, à des blessures corporelles et/ou à des dommages à des biens ou à la perte de biens par suite d'un incident s'étant produit dans les Locaux ou à leur égard et qui ont été causées, directement ou indirectement, par le Bailleur, par une personne dont il est légalement responsable ou par un autre locataire ou titulaire de permis d'une partie de l'Immeuble où sont situés les Locaux, ou qui sont : a) causés en totalité ou en partie par une action ou par la faute lourde ou intentionnelle du Bailleur ou des personnes dont il est légalement responsable; ou b) liés à un défaut du Bailleur à une disposition du présent Bail. Cette indemnisation à l'égard des événements décrits précédemment et qui se produisent pendant la Durée du présent Bail demeure en vigueur après l'expiration ou la résiliation du présent Bail et, sans limiter la portée générale de ce qui précède, le Bailleur s'engage à indemniser et exonérer le Locataire pour les réclamations s'y rapportant. Le Bailleur paie aussi tous les frais, y compris les frais de justice et de représentation, que le Locataire a pu engager ou payer dans ses efforts raisonnables pour faire exécuter cette indemnité, sauf si un tribunal judiciaire compétent en décide autrement. Malgré le texte qui précède ou toute autre disposition du présent Bail à l'effet contraire, aucune disposition des présentes n'exige que le Bailleur indemnise le Locataire pour une responsabilité liée à un décès, à des blessures corporelles, à des dommages matériels ou à d'autres pertes, demandes, actions en réparation de dommages ou de blessures corporelles dans la mesure où ils sont causés par la négligence ou une inconduite volontaire du Locataire ou de personnes dont le Locataire est responsable.

7.6 Libération réciproque

Le Bailleur et le Locataire se libèrent mutuellement et renoncent à toute réclamation l'un contre l'autre et contre les personnes dont l'un et l'autre est légalement responsable relativement à des sinistres contre lesquels la partie donnant quittance était ou devait être assurée en vertu des présentes, que ces réclamations soient ou non le résultat notamment d'une faute ou d'une négligence de sa part ou de la part d'autres personnes dont il est légalement responsable, sous réserve de ce qui suit :

- (i) la libération et renonciation prend effet uniquement dans la mesure du produit de l'assurance que la partie donnant quittance a reçu ou du produit qu'elle aurait reçu si elle avait obtenu l'assurance qu'elle était tenue de souscrire aux termes du présent Bail (selon le plus élevé de ces montants) et, à cette fin, les franchises aux termes de l'assurance du Locataire ou du Bailleur sont réputées faire partie du produit de l'assurance reçu; et
- (ii) dans la mesure où les deux parties détiennent ou sont tenues de détenir une assurance contre tous les sinistres éventuels, l'assurance du Locataire a préséance.

Dans tous les cas, aucune des parties n'est responsable des dommages indirects subis par l'autre.

ARTICLE 8 **CESSION ET SOUS-LOCATION**

8.1 Cession, sous-location

Sous réserve des dispositions de l'article 8.4, le Locataire ne pourra effectuer aucun Transfert sans le consentement écrit préalable du Bailleur, lequel ne sera pas refusé sans motif raisonnable. Le consentement à un Transfert ne libère pas le Locataire de son obligation de payer le Loyer et d'exécuter les engagements, modalités et conditions énoncés dans les présentes. En cas de Transfert, le Bailleur peut recouvrer du Cessionnaire le Loyer ou toute autre somme à titre de Loyer et affecter le montant net recouvré au Loyer payable aux termes des présentes. Toutefois, aucun Transfert ou recouvrement ni l'acceptation du Cessionnaire comme locataire ne sont réputés être une renonciation à cet engagement.

8.2 Consentement du Bailleur

Si le Locataire souhaite effectuer un Transfert, alors et aussi souvent que cette situation se produit, le Locataire devra faire la demande au Bailleur par écrit. La demande du Locataire doit contenir les informations exigées par le paragraphe 8.3 du présent Bail. Dans les dix (10) jours ouvrables de la réception de cette demande, le Bailleur avise le Locataire par écrit de son consentement ou de son refus, selon le cas. Si le Bailleur fait défaut ou omet d'aviser le Locataire par écrit de son consentement ou de son refus, selon le cas, avant l'expiration de ladite période de dix (10) jours ouvrables, il sera dès lors réputé avoir consenti au Transfert, étant entendu, pour fins de clarification qu'en cas de consentement réputé, le Locataire ne sera aucunement libéré de ses obligations, tel que mentionné au paragraphe 8.1.

8.3 Demandes de consentement

Les demandes du Locataire visant à obtenir le consentement du Bailleur à un Transfert sont faites par écrit et contiennent le nom, l'adresse, les numéros de téléphone et l'expérience professionnelle du Cessionnaire. Le Locataire devra fournir également tous les renseignements supplémentaires (sous réserve qu'ils soient disponibles) que le Bailleur peut raisonnablement exiger au sujet du Cessionnaire. Le consentement du Bailleur est assujetti aux conditions suivantes :

- a) le Locataire demeurant pleinement responsable du paiement du Loyer et de l'exécution des engagements, des modalités et des conditions qui sont décrits dans les présentes;
- b) le Bailleur étant satisfait, agissant raisonnablement, de la capacité du Cessionnaire à s'acquitter des obligations financières prévues dans le présent Bail;
- d) le Cessionnaire ayant conclu une entente avec le Bailleur aux termes de laquelle il a convenu d'être lié par les modalités, engagements et conditions du présent Bail;
- e) le Locataire ayant payé au Bailleur, avant de recevoir le consentement, les honoraires raisonnables d'avocat d'au plus 1 000\$ et les débours raisonnables engagés par le Bailleur dans le cadre du Transfert.

8.4 Transferts permis

Malgré toute disposition contraire de ce Bail, et pourvu que:

- a) le Locataire ne soit pas alors en défaut aux termes du Bail après avoir reçu un avis à cet effet et après l'expiration des délais applicables;

- b) le Bailleur reçoive un avis écrit aussitôt que raisonnablement possible suivant l'occurrence de l'un des événements visés aux paragraphes 8.4e), 8.4f) et 8.4g) ci-après;
- c) le Bailleur reçoive l'assurance suffisamment satisfaisante qu'il y aura une continuité de la gestion et des pratiques d'affaires de dentalcorp; et
- d) Services de Santé DCC (Québec) Inc. demeure responsable de tous les engagements et obligations découlant du Bail;

le Bailleur reconnaît et accepte que les situations suivantes ne constitueront en aucun cas un Transfert, une sous-location ou une cession du Bail et qu'aucune de celles-ci ne sera soumise au consentement du Bailleur:

- e) tout changement de contrôle de Cliniques Dentaires Dr Sam N. Sgro Inc.;
- f) tout changement de contrôle de Services de Santé DCC (Québec) Inc., lorsque ce changement de contrôle consiste seulement en des transactions entre Services de Santé DCC (Québec) Inc. et toute personne morale appartenant à son « groupe » (tel que ce terme est défini dans la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (L.R.C. (1985), ch. C-44)), incluant tout changement de contrôle de Dentalcorp Overbite Ltd. en faveur de toute personne morale appartenant à son « groupe » (tel que ce terme est défini dans la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (L.R.C. (1985), ch. C-44)); ou
- g) tout changement de contrôle de Services de Santé DCC (Québec) Inc. au profit d'un tiers, pourvu que ce tiers puisse fournir une preuve satisfaisante pour le Bailleur, agissant raisonnablement, que ce tiers a un actif net supérieur à 20 000 000,00 \$CAN.

De plus, malgré toute disposition contraire, le Locataire pourra également, sans que cela ne constitue un Transfert au sens du présent Bail, céder le Bail ou sous-louer les Locaux à toute personne morale appartenant à son « groupe » (tel que ce terme est défini dans la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* (L.R.C. (1985), ch. C-44)) (toute telle personne morale, un « **Cessionnaire autorisé** ») dans la mesure où, en cas de cession du Bail, le Locataire demeurant pleinement responsable du paiement du Loyer et de l'exécution des engagements, des modalités et des conditions qui sont décrits dans les présentes dans l'éventualité d'un Cas de défaut du Cessionnaire autorisé.

8.5 Absence de publicité

Le Locataire ne peut annoncer que les Locaux, en partie ou en totalité, sont disponibles pour cession ou sous-location, ni permettre à un courtier ou à une autre personne de le faire, à moins que le Bailleur n'ait donné son accord et approuvé par écrit le texte et le format de la publicité. Cette publicité ne doit pas mentionner le prix de location des Locaux.

8.6 Cession par le Bailleur

Advenant que le Bailleur vend l'Immeuble et les Locaux, le Bailleur demandera au cessionnaire d'assumer ses obligations et ses responsabilités aux termes du Bail, et sous réserve de cette assumption, et pourvu qu'elle soit constatée par écrit, le Bailleur sera par la suite libéré de toute responsabilité aux termes du présent Bail dès que ladite assumption est en vigueur.

8.7 Certificat du Locataire

Le Locataire devra signer et remettre au Bailleur, sur préavis de dix (10) jours du Bailleur et/ou selon les directives du Bailleur, un certificat rédigé par le Bailleur et qui atteste ce qui suit :

- a) que le présent Bail n'a pas été modifié et est en vigueur ou, s'il a été modifié, mentionnant les modifications et sa version modifiée est en vigueur;
- b) le montant du Loyer qui est alors payé;
- c) les dates auxquelles le Loyer, par versements ou autrement, a été payé;
- d) s'il existe ou non des défauts de la part du Bailleur dont le Locataire est au courant;
- e) les autres informations et précisions que le Bailleur peut raisonnablement demander.

ARTICLE 9 JOUISSANCE PAISIBLE

9.1 Jouissance paisible

Le Locataire bénéficiera de la jouissance paisible des Locaux pour la Durée dans la mesure où et à la condition qu'il respecte toute et chacune de ses obligations.

ARTICLE 10 DOMMAGES, DESTRUCTION ET EXPROPRIATION

10.1 Dommages ou destruction touchant les Locaux

Si les Locaux ou une partie de ceux-ci sont endommagés ou détruits lors d'un incendie ou d'un autre sinistre, le Loyer sera réduit proportionnellement selon la partie des Locaux qui, de l'avis de l'architecte ou de l'ingénieur du Bailleur, ne peut plus être utilisée par le Locataire, et ce, jusqu'à ce que les Locaux soient réparés et reconstruits et, sous réserve du paragraphe 10.2 ci-après, le Bailleur doit réparer et reconstruire les Locaux. L'obligation en matière de réparation et de reconstruction du Bailleur ne couvre que les Locaux et Améliorations locatives qui sont la propriété du Bailleur et non pas les biens meubles ou accessoires du Locataire, installations, ajouts ou cloisons à l'égard desquels le Locataire est tenu de maintenir une assurance aux termes des présentes, ou à l'égard d'autres biens du Locataire. Le Loyer recommence à être payable soixante (60) jours après que le Bailleur ait avisé le Locataire qu'il peut retourner dans les Locaux pour y poursuivre ses activités.

10.2 Droits de résiliation

Malgré le paragraphe 10.1, si les Locaux ou une partie de ceux-ci sont endommagés ou détruits par une cause quelconque et ne peuvent, de l'avis raisonnable de l'architecte du Bailleur, être reconstruits dans les cent quatre-vingt (180) jours des dommages ou de la destruction, le Bailleur ou le Locataire peut résilier le présent Bail en donnant un avis à l'autre partie dans les trente (30) jours des dommages ou de la destruction et, dès lors, le Loyer et tout autre paiement prévu dans les présentes seront répartis de manière proportionnelle et payés jusqu'à la date des dommages ou de la destruction, et le Locataire devra remettre immédiatement la libre possession des Locaux au Bailleur. Si le Bail n'est pas résilié conformément à ce qui précède, il est réputé demeurer en vigueur, sous réserve de la suspension des obligations du Locataire.

10.3 Certificat concluant

Toute décision déterminant qu'une superficie des Locaux est devenue impropre à leur utilisation est prise par un architecte ou par un ingénieur agréé nommé par le Bailleur, dont la décision est définitive et lie les parties.

10.4 Travaux effectués par le Bailleur

Lorsqu'il effectue des travaux de reconstruction ou des réparations, le Bailleur peut modifier légèrement les Locaux et les Installations techniques.

10.5 Expropriation

- a) Si, durant la Durée, un organisme public ou une autorité gouvernementale exproprie la totalité ou une partie des Locaux, les dispositions suivantes s'appliqueront :
 - (i) si l'expropriation n'a pas d'incidence sur l'utilisation ou la jouissance des Locaux par le Locataire, le Bailleur pourra toucher la rémunération totale qui a été accordée ou obtenue par voie de règlement, peu importe la manière dont elle a été établie, et le Locataire cède, transfère et confère au Bailleur la totalité de ses droits, titres et intérêts de cette rémunération, et le présent Bail continuera d'être en vigueur, sans que le Loyer soit réduit ou rajusté;
 - (ii) si l'expropriation a une incidence importante sur l'utilisation ou la jouissance des Locaux par le Locataire, alors, au gré du Bailleur : (i) le présent Bail sera réputé résilié et la Durée prendra fin à la date à laquelle l'autorité gouvernementale responsable de l'expropriation exige de prendre possession des terrains pour ainsi exproprier le Bailleur; ou (ii) les Locaux seront redéfinis de manière à exclure la partie ainsi expropriée, le Bailleur réalisera les travaux requis à l'égard des Locaux par suite de cette expropriation (sauf les travaux touchant les biens meubles, accessoires fixes, installations, ajouts ou cloisons à l'égard desquels le Locataire est tenu de maintenir une assurance aux termes des présentes, ou tout autre bien du Locataire) et le Loyer sera rajusté si la superficie des Locaux est modifiée par suite de l'expropriation. Dans l'un ou l'autre des cas, le Bailleur a le droit de recevoir l'indemnisation totale qui a été accordée ou obtenue par voie de règlement, peu importe la manière dont elle a été établie, à l'exception de la portion qui a expressément été attribuée à l'égard des intérêts du Locataire dans les Locaux.
- b) Le Bailleur et le Locataire collaboreront au sujet de l'expropriation des Locaux ou de toute partie de ceux-ci de manière à ce que chacun reçoive l'indemnisation maximale à laquelle il a droit en vertu de la loi.

ARTICLE 11 DÉFAUTS

11.1 Défauts et droit d'entrée

Le Locataire reconnaît et convient que, sauf tel qu'autrement prévu ou exigé en vertu du présent Bail, le simple écoulement du temps constitue un défaut, sans qu'il soit nécessaire au Bailleur de lui signifier une mise en demeure ou un avis écrit, l'exécution par le Locataire de ses obligations dans les délais prescrits étant une

condition essentielle des présentes. Si un délai est imparti, la simple expiration de ce délai constitue un défaut, sans que tout autre avis ne soit nécessaire.

L'une des situations suivantes constitue un « **Cas de défaut** » aux termes du présent Bail:

- a) si un Loyer exigible n'est pas payé dans les cinq (5) jours ouvrables de l'envoi d'un avis écrit par le Bailleur au Locataire à cet effet;
- b) le Locataire n'a pas respecté une de ses obligations aux termes du présent Bail et, si ce défaut peut être corrigé, mais qu'il ne figure pas parmi les défauts énumérés dans le présent paragraphe 11.1, après que le Bailleur lui a envoyé un avis écrit à cet effet :
 - (i) le Locataire ne remédie pas au défaut dans les vingt (20) jours ouvrables (ou toute période plus courte qui peut être prévue dans le présent Bail); ou
 - (ii) si le défaut ne peut être corrigé dans les vingt (20) jours ouvrables (ou toute période plus courte qui peut être prévue dans le présent Bail) et que le Locataire ne commence pas à y remédier au cours de ce délai ou qu'il ne s'emploie pas activement à le faire par la suite;
- c) le fait que le Locataire dépose une proposition concordataire ou un avis d'intention de faire une telle proposition ou fasse une cession au bénéfice de ses créanciers ou tout autre arrangement ou compromis, ou qu'il devienne failli ou insolvable ou se prévale de, ou devienne assujetti à toute disposition législative en vigueur au moment en cause concernant les débiteurs faillis ou insolvables;
- d) le dépôt d'une demande ou d'une requête ou l'octroi d'une ordonnance ou d'un certificat visant la dissolution ou la liquidation, volontaire ou involontaire, du Locataire ou de son actif, autrement que dans le cadre de réorganisations corporatives du Locataire ou des entités membres de son groupe;
- e) le Locataire fait une vente en bloc de la totalité ou quasi-totalité de ses actifs, autrement que dans le cadre du cours normal de son entreprise ou d'une cession ou d'une sous-location approuvée par le Bailleur;
- f) le présent Bail ou les actifs du Locataire sont saisis en vertu d'un bref d'exécution qui n'est pas suspendu ou annulé dans les quinze (15) jours de la date de la saisie;
- g) le fait que le Locataire cède, transfère ou sous-loue la totalité ou une partie des Locaux, qu'il en permette l'occupation ou l'utilisation par un tiers, qu'il s'en départisse ou en partage la possession avec quiconque, sauf de la manière permise par le présent Bail;
- h) la publicité d'une hypothèque légale ou autre charge sur les Locaux ou l'Immeuble, en raison de tout acte ou de toute omission du Locataire, si le Locataire n'obtient pas une mainlevée conformément aux dispositions du présent Bail suivant l'avis écrit du Bailleur dénonçant ce défaut;
- i) l'annulation ou la menace d'annulation de toute police d'assurance couvrant l'Immeuble ou le Bailleur ou les locataires de l'Immeuble, en raison du changement d'utilisation ou d'occupation des Locaux ou de toute partie de ceux-ci causée par le Locataire, et cette

annulation ou menace d'annulation n'est pas rectifiée dans les 10 jours suivant un avis écrit du Bailleur transmis au Locataire;

- j) le Locataire déménage ou entreprend, tente ou menace de déménager ses accessoires, ses biens meubles et son matériel hors des Locaux, à l'exception de ce qui prévu dans le présent Bail ou dans le cours normal de ses affaires; et
- k) l'assurance couvrant une partie des Locaux est annulée ou modifiée de manière défavorable et importante (y compris une augmentation substantielle des primes) par suite d'une mesure ou d'une omission de la part du Locataire ou d'une personne dont il est légalement responsable.

11.2 Défauts et recours

Lorsqu'il se produit un Cas de défaut, alors, sans porter préjudice aux autres droits qu'il peut exercer aux termes du présent Bail ou en vertu de la loi, le Bailleur dispose des droits et des recours suivants, qui sont cumulatifs et non substitutifs :

- a) le Bail est, au gré du Bailleur, résilié *ipso facto*, sur signification d'un avis du Bailleur, sans qu'il soit nécessaire d'entamer des procédures judiciaires et sous réserve des autres droits et recours du Bailleur, et le Locataire perd immédiatement le bénéfice de la Durée, sans que cela ne réduise ni n'éteigne la responsabilité de tout garant ou de toute caution (le cas échéant) ;
- b) nul paiement ou acceptation de Loyer après un tel Cas de défaut ne confère au Locataire le droit de continuer d'occuper les Locaux (à moins que le Cas de Défaut ne soit rectifié) ni ne modifie de quelque manière les droits du Bailleur en vertu des présentes ;
- c) nonobstant l'article 1883 du Code civil du Québec, le Locataire ne dispose pas du droit d'empêcher la résiliation du présent Bail en remédiant à son défaut après l'institution de procédures en justice visant la résiliation du Bail pour un Cas de défaut spécifiquement énuméré aux paragraphes 11.1a), 11.1b), et 11.1e) à 11.1k). Si le Bailleur retient les services d'un conseiller juridique relativement à l'institution de telles procédures en justice, le Locataire devra payer au Bailleur, à titre de dédommagement, en plus des frais judiciaires, des honoraires de 15% du montant réclamé en rapport avec ces services juridiques;
- d) si un Cas de défaut survient, le Bailleur peut, sur préavis écrit d'au moins 10 jours au Locataire et sous réserve de ses autres droits en vertu des présentes ou en droit, pénétrer dans les Locaux et en reprendre possession, et il peut utiliser la force qu'il juge nécessaire à cette fin, le tout sans que le Bailleur ne soit considéré coupable de violation de propriété ou qu'il fasse l'objet de poursuites ou soit responsable de quelque perte ou dommage que ce soit occasionné par ce fait, nonobstant toute loi ou disposition législative à l'effet contraire;
- e) remédier ou tenter de remédier au Cas de défaut du Locataire aux termes du présent Bail au nom du Locataire et entrer dans les Locaux à cette fin. Le Bailleur n'est pas tenu d'aviser le Locataire de son intention de remédier ou de tenter de remédier au Cas de défaut à moins que le présent Bail ne l'exige expressément, et n'est pas responsable envers le Locataire des pertes, des préjudices ou des dommages causés en raison des mesures qu'il prend pour

remédier ou tenter de remédier au Cas de défaut. Le Locataire rembourse le Bailleur des frais que ce dernier a engagés à cet égard.

11.3 **Frais**

Sous réserve de ce qui précède, chaque partie rembourse à l'autre partie les dommages-intérêts et frais (y compris notamment les frais légaux) qu'elle a subis ou engagés pour faire valoir ses droits aux termes du présent Bail.

11.4 **Recours cumulatifs**

Malgré toute autre disposition du présent Bail, le Bailleur ou le Locataire peuvent de temps à autre exercer la totalité ou une partie de leurs droits et recours en Cas de défaut aux termes des présentes par l'autre partie, que ce soit en vertu d'une disposition du présent Bail ou de la loi applicable, lesquels droits et recours sont cumulatifs et non substitutifs. Les dispositions expresses énoncées dans le présent Bail quant à certains droits et recours ne doivent pas être interprétées comme excluant d'autres droits ou recours dont le Bailleur ou le Locataire peuvent exercer en vertu de la loi applicable.

11.5 **Défaut du Bailleur**

Le Bailleur reconnaît et convient que, sauf tel qu'autrement prévu ou exigé en vertu du présent Bail, le simple écoulement du temps constitue un défaut, sans qu'il soit nécessaire au Locataire de lui signifier une mise en demeure ou un avis écrit, l'exécution par le Bailleur de ses obligations dans les délais prescrits étant une condition essentielle des présentes. Si un délai est imparti, la simple expiration de ce délai constitue un défaut, sans que tout autre avis ne soit nécessaire.

Si le Bailleur est en défaut à l'une de ses obligations aux termes des présentes, que ce défaut empêche le Locataire d'exercer ses activités commerciales et qu'il subsiste même après que le Locataire ait envoyé au Bailleur un avis écrit lui demandant de rectifier immédiatement le défaut, s'il s'agit notamment d'une situation urgente, et lui accordant un délai de trois (3) jours ouvrables de la réception de chaque avis pour agir, le Locataire peut (mais n'y est pas tenu) exécuter l'obligation en question, et ce, sans libérer le Bailleur de ses obligations à ce sujet. Tous les frais raisonnables engagés par le Locataire pour prendre ces mesures aux termes du présent paragraphe devront lui être remboursés par le Bailleur dans les quinze (15) jours de l'émission d'une facture à cet effet, à défaut de quoi le Locataire peut déduire le montant, avec l'intérêt couru au taux préférentiel d'une banque canadienne de son choix, plus quatre pour cent (4 %) du prochain Loyer exigible aux termes du présent Bail, jusqu'à ce que les frais et l'intérêt prévus précédemment aient été pleinement compensés.

ARTICLE 12 GÉNÉRALITÉS

12.1 **Entrée**

- a) À condition que le Locataire n'ait pas exercé une option visant à prolonger le présent Bail tel que prévu aux présentes, le Bailleur peut faire ce qui suit à tout moment au cours des six (6) derniers mois de la Durée :
 - (i) sans préavis au Locataire ou consentement de sa part, placer à l'extérieur des Locaux les avis habituels indiquant que les Locaux sont à louer; et

- (ii) sur préavis écrit de cinq (5) jours, entrer dans les Locaux, en dehors des heures d'ouverture, afin de les montrer à des locataires éventuels.
- b) Le Bailleur peut entrer dans les Locaux, moyennant un préavis écrit de cinq (5) jours, au cours de la Durée, en dehors des heures d'ouverture, afin de montrer les Locaux à des Créanciers hypothécaires et/ou à des acheteurs éventuels ou de les inspecter. Le Bailleur a le droit de placer sur les Locaux une pancarte « à vendre » qu'il jugera de dimensions raisonnables.

12.2 Force majeure

Malgré toute autre disposition des présentes, advenant que le Bailleur ou le Locataire est retardé ou empêché dans l'exécution de toute action ou obligation qui est requise aux termes des présentes en raison d'un délai inévitable, notamment une grève, un lockout, la non disponibilité du matériel, des intempéries, une catastrophe naturelle, une pandémie, une épidémie, une urgence nationale, les actes, les ordonnances, les lois, les règlements ou les directives de tout gouvernement ou autre autorité publique, une escalade matérielle de COVID-19, ou toute autre situation indépendante de leur volonté, à l'exclusion toutefois d'une insolvabilité ou d'une insuffisance de fonds (une « **Force majeure** »), l'exécution de l'action ou obligation en question sera alors reportée d'un délai équivalent au temps perdu en raison d'un tel retard ou empêchement (la « **Période de Force majeure** »). Si les parties ne peuvent s'entendre sur le début ou l'expiration d'une Période de Force majeure, la question sera tranchée par voie d'arbitrage exécutoire conformément au Code civil du Québec, tel que modifié, pourvu que les coûts d'un tel arbitrage soient partagés également entre le Bailleur et le Locataire. Nonobstant toute disposition contraire du présent Bail, le retard ou le défaut d'exécution d'une action ou obligation en vertu du Bail pendant une Période de Force majeure et en vertu d'un cas de Force majeure ne sera pas considéré comme un défaut au présent Bail et, de plus, le Bailleur n'aura pas le droit de résilier le présent Bail ou de reprendre possession des Locaux ou de toute propriété du Locataire pendant une Période de Force majeure.

Le Bailleur reconnaît que le Locataire est tenu par l'Ordre des dentistes du Québec d'avoir accès aux Locaux pendant la Période de Force majeure, notamment pour consulter les dossiers des patients et effectuer des procédures d'urgence, et que l'accès aux Locaux pendant une Période de Force majeure par le Locataire, ses employés ou ses patients ne sera pas limité, interdit ou entravé par le Bailleur, ses employés, ses agents ou ceux dont le Bailleur est légalement responsable. À l'exception de l'article 3.1 et des actes qui sont retardés, entravés ou empêchés par le cas de Force majeure, le présent Bail restera en vigueur pendant toute la Période de Force majeure et les parties resteront liées par tous les autres termes, conditions, engagements et obligations énoncés dans les présentes.

Tel qu'utilisé aux présentes, « **Force majeure Opérationnelle** » signifie un événement de Force majeure qui affecte substantiellement l'accès aux Locaux ou la capacité du Locataire d'exploiter son entreprise à partir des Locaux. De même, « **Période de Force majeure Opérationnelle** » signifie la période de Force majeure applicable à un événement de Force majeure Opérationnelle.

Nonobstant toute disposition contraire aux présentes, il est expressément reconnu et accepté que pendant toute Période de Force majeure (Opérationnelle ou non), l'obligation du Locataire de payer le Loyer ne sera en aucun cas suspendue.

12.3 Effet d'une renonciation ou d'un sursis

Aucune renonciation à un défaut d'une partie par l'autre partie à l'un de ses engagements ou à l'une de ses ententes ou obligations qui sont énoncés dans le présent Bail ne sera réputée être une renonciation à un défaut subséquent à ceux-ci ou à un défaut à d'autres engagements, ententes ou obligations, et tout sursis

accordé par une partie à l'autre pour qu'elle puisse remédier à un défaut ne constitue pas une renonciation par la partie qui sursoit à ses droits et recours à l'égard de ce défaut ou de tout défaut subséquent. Si le Bailleur accepte ultérieurement le Loyer, cela n'est pas réputé être une renonciation à un défaut précédent du Locataire à une modalité, à un engagement ou à une condition, même si le Bailleur avait connaissance du défaut précédent au moment où il accepte le Loyer.

12.4 Avis

- a) Tout avis ou paiement ou toute livraison ou remise d'argent ou de documents aux parties aux termes des présentes peuvent être donnés, faits ou remis en mains propres ou envoyés par courrier recommandé affranchi ou par une service de messagerie port payé à l'adresse de la partie en question qui est indiquée, tel qu'applicable, à l'alinéa 1.1a) ou à l'alinéa 1.1b), et l'avis, l'envoi ou le paiement ainsi donnés, faits ou envoyés sont réputés avoir été donnés ou faits et reçus le jour de leur livraison ou le troisième jour ouvrable suivant leur envoi par la poste, selon le cas. Chaque partie peut, sur avis écrit aux autres parties, indiquer une autre adresse au Canada où envoyer les avis qui sont donnés plus de dix (10) jours par la suite.
- b) Malgré le texte qui précède, les avis, livraisons, paiements ou remises d'argent ou de documents qui doivent être donnés ou faits à une partie aux termes des présentes pendant une interruption des services de Postes Canada sont réputés avoir été reçus seulement s'ils sont remis en mains propres ou livrés par un service de messagerie port payé.
- c) Tout avis transmis par le Locataire liera le Bailleur ainsi que chacune des personnes composant le Bailleure, et sera réputé valablement transmis à l'ensemble d'eux, et ce, nonobstant le fait qu'un tel avis n'ait pas été transmis à toutes les personnes composant le Bailleure ou que tel avis ne l'ait été qu'à une seule (ou plusieurs personnes) composant le Bailleure.

12.5 Publication

Le Locataire pourra faire publier au registre foncier le présent Bail, au moyen d'un avis selon l'article 2999.1 du Code civil du Québec, et seulement si la forme et les termes de l'avis ont été approuvés par écrit par le Bailleure, le tout aux frais du Locataire, y compris le coût de l'inscription au registre foncier. Le Locataire reconnaît que l'avis ne contiendra aucune donnée de nature financière. Il est convenu entre le Locataire et le Bailleure que l'avis n'opérera pas novation, que ce dernier ne sera signé que pour fin de publication des droits et que le présent Bail aura priorité sur l'avis. Le Locataire devra, à l'expiration du Bail, faire radier l'inscription au registre foncier, à ses frais, à défaut de quoi le Bailleure aura le droit de faire radier ladite inscription et d'en recouvrer le coût auprès du Locataire.

12.6 Nombre, genre, effet des rubriques

Le singulier comprend le pluriel et vice versa, le masculin comprend le féminin et vice versa, et les mots faisant référence à des personnes comprennent les entreprises et sociétés et vice versa. La division du présent Bail en articles, paragraphes et alinéas et l'ajout de rubriques ne visent qu'à faciliter la consultation du présent Bail et n'ont aucun effet sur sa construction ou son interprétation.

12.7 Solidarité

Chacune des obligations et chacun des engagements du Bailleur aux termes du présent Bail est indivisible et, même lorsque le texte du Bail ne le prévoit pas spécifiquement, est solidaire entre toutes les personnes composant le Bailleur, chacune d'elles renonçant expressément au bénéfice de discussion et de division.

Si le Locataire est constitué de plusieurs personnes, celles-ci sont toutes solidiairement responsables de l'exécution des obligations en vertu du présent Bail et elles renoncent par les présentes au bénéfice de discussion et de division.

12.8 Divisibilité

Si un article, un paragraphe ou un alinéa du présent Bail ou une partie de celui-ci est illégal ou nul, ou jugé comme tel, il sera considéré comme distinct et pourra être retranché du Bail. Le reste des autres dispositions du présent Bail continuent de produire leurs effets et lient le Bailleur et le Locataire comme si cet article, ce paragraphe ou cet alinéa ou toute partie de celui-ci, n'avait jamais fait partie du présent Bail.

12.9 Intégralité de la convention

Il n'existe aucun engagement ni aucune déclaration, garantie, entente ou autre condition, exprès ou implicites, accessoires ou autres qui font partie du présent Bail ou qui s'y rapportent, à l'exception de ce qui est expressément énoncé ou intégré par renvoi dans les présentes, et le présent Bail représente l'entente intégrale dûment signée par les parties. Aucune modification du présent Bail n'est exécutoire tant qu'elle n'a pas été confirmée dans un document signé par les parties.

12.10 Successeurs et ayants droit

Les droits et responsabilités des parties se réalisent à l'avantage de leurs héritiers, liquidateurs testamentaires, administrateurs successoraux, successeurs et ayants droit respectifs.

12.11 Confidentialité et renseignements personnels

Le Locataire doit préserver strictement la confidentialité du contenu, des modalités et des conditions du présent Bail, sauf à l'égard de ses conseillers juridiques et financiers, d'un Cessionnaire autorisé, d'un Cessionnaire de bonne foi et dans la mesure requise par la loi ou un tribunal, et sauf tel que permis par la clause 12.5.

12.12 Courtage

Le Locataire déclare et garantit qu'il n'a fait affaires avec aucun courtier ou agent, relativement au présent Bail ou à l'opération visée par celui-ci. Le Locataire tient le Bailleur indemne et à couvert de toute demande à l'égard de toute telle commission ou autre rémunération payable à tout courtier, agent ou autre intermédiaire mandaté par le Locataire, relativement au présent Bail ou à l'opération visée par celui-ci.

12.13 Élection de domicile

Aux fins de tout litige, les parties élisent domicile dans le district judiciaire de Montréal.

12.14 Lois applicables

Le présent Bail est régi et interprété conformément aux lois du Québec et aux lois fédérales qui y sont applicables et doit être considéré, à tous égards, comme un contrat québécois. Chaque partie au présent Bail reconnaît irrévocablement la compétence des tribunaux du Québec et s'y soumet quant à toute question se rapportant au présent Bail.

12.15 Exemplaires du Bail

La présente convention peut être signée en plusieurs exemplaires, dont chacun, une fois signé, est considéré comme l'original mais qui constituent ensemble un seul et même contrat. La présente convention peut être signée par télécopieur, par PDF ou tout moyen électronique (tel que *DocuSign*), et toute signature qui y est ainsi apposée est réputée équivaloir à une signature originale à toutes fins.

[Signatures sur les pages suivantes]

EN FOI DE QUOI les parties ont dûment signé le présent Bail à la date inscrite au début des présentes.

BAILLEUR :

CENTRE DENTAIRE ORMSTOWN INC.

DocuSigned by:

Par :

Vivian Rahausen

Nom :

Vivian Rahausen

Titre : Présidente

J'ai le pouvoir de lier la société.

LOCATAIRE :

SERVICES DE SANTÉ DCC (QUÉBEC) INC.

Par :

Nom : Guy Amini

Titre : Président



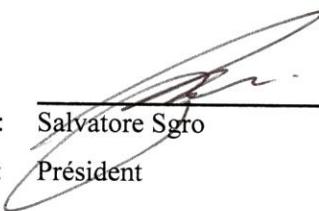
J'ai le pouvoir de lier la société.

CLINIQUES DENTAIRES DR SAM N. SGRO INC.

Par :

Nom : Salvatore Sgro

Titre : Président



J'ai le pouvoir de lier la société.

Annexe A – Plan

(Voir document joint)

Annexe B – Description des Locaux

Un immeuble commercial ayant une superficie d'environ 2,445 pieds carrés au rez-de-chaussée, en plus des Espaces communs, situé 400 A rue Principale, Saint-Zotique, Québec, J0P 1Z0 et décrit comme suit :

DÉSIGNATION

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION SIX CENT QUATRE-VINGT-QUATRE MILLE NEUF CENT CINQUANTE ET UN (1 684 951) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Vaudreuil.

Annexe C – Dispositions particulières

1. Droits de prolongation

À condition que le Locataire ou un Cessionnaire autorisé occupe les Locaux et qu'il ne soit pas en défaut aux termes du Bail, le Locataire ou, selon le cas, le Cessionnaire autorisé pourra exercer trois (3) options (chacune, une « **Option de renouvellement** ») d'une durée de cinq (5) années chacune (chacune, une « **Durée prolongée** ») pour prolonger le Bail à l'égard des Locaux en envoyant un avis écrit au Bailleur d'au moins neuf (9) mois avant l'expiration de la Durée initiale ou de la Durée prolongée alors en cours, aux mêmes modalités et conditions que celles applicables à la Durée, à l'exception de ce qui suit :

- (a) il n'y aura aucun autre droit permettant de prolonger la Durée initiale, sous réserve des Options de renouvellement restantes;
- (b) il n'y aura aucune allocation pour les Améliorations locatives, aucun travaux effectués par le Bailleur, aucune période de loyer gratuit ni aucun autre incitatif;
- (c) le loyer comprendra un loyer minimum entièrement net pour chaque Durée prolongée; pour fins de précision, (i) pour la 1^{ière} Durée prolongée si exercée, ce loyer minimum sera égal au Loyer payé durant la dernière année de la Durée initiale, majoré de 2% pour la 1^{ière} année (le « **Loyer Minimum** ») et, pour chaque année subséquente, le Loyer Minimum sera lui-même majoré de 2%; (ii) pour la 2^{ème} Durée prolongée si exercée, le Loyer minimum sera égal au Loyer Minimum payé durant la dernière année de 1^{ière} Durée prolongée, majoré de 2% pour la 1^{ière} année et, pour chaque année subséquente, le Loyer Minimum sera lui-même majoré de 2%; et (iii) pour la 3^{ème} Durée prolongée si exercée, le Loyer minimum sera égal au Loyer Minimum payé durant la dernière année de 2^{ème} Durée prolongée, majoré de 2% pour la 1^{ière} année et, pour chaque année subséquente, le Loyer Minimum sera lui-même majoré de 2%;
- (d) en plus du Loyer Minimum, le Locataire paiera un loyer additionnel comprenant l'intégralité, s'il s'agit d'un immeuble à locataire unique, ou sa part proportionnelle s'il s'agit d'un immeuble à locataires multiples, de toutes les dépenses du Bailleur, sans profit ni, frais d'administration ni duplication, relatives, sans limitation, à l'exploitation, la supervision, la protection, les services publics, les assurances, l'entretien et les réparations des Locaux, l'amortissement de dépenses de nature capitale (selon les PCGA) sur la durée de vie utile de ce qui a fait l'objet d'une telle dépense, le déneigement, l'entretien paysager, les services d'utilité publique, ainsi que les taxes foncières des Locaux (les « **Frais d'exploitation** ») de même que la TPS/TVQ applicables à ces dépenses. Pour plus de certitude, les Frais d'exploitation excluent les éléments listés à l'Appendice 1 de la présente Annexe C, ainsi que les réparations ou le remplacement des éléments de la Structure de l'Immeuble où sont situés les Locaux, lesquels seront dans chaque cas à la charge du Locateur, et où, pour les fins du Bail, « **Structure** » signifie les Installations techniques, les infrastructures des stationnements (incluant l'asphaltage) et du terrain, les puisards, les conduits souterrains, le solage, les fondations, le sous-plancher, les murs porteurs, les murs extérieurs, les ascenseurs (sauf l'entretien courant de routine), les poutres structurelles, les installations, réservoirs et équipements souterrains, souterrains, les colonnes, le toit, la membrane du toit et son recouvrement, et les poutrelles et pontages « *roof deck and joists* »; et
- (e) le Locataire aura des droits d'examen et d'audit en lien avec les Frais d'exploitation et les documents, registres et calculs utilisés dans leur établissement, lesquels droits incluront

notamment la possibilité de contester les Frais d'exploitation si l'audit du Locataire révélait des inexacititudes ou des erreurs dans ceux-ci ou dans leur calcul.

Les parties signeront une convention relative à la prolongation du Bail qui aura été rédigée par le Bailleur pour refléter un bail entièrement net et les modalités de la Durée prolongée.

2. Exclusivité

Le Bailleur garantit au Locataire l'exclusivité dans tout l'Immeuble pour exercer l'usage mentionné à l'alinéa 1.1f).

En conséquence, le Bailleur ne doit pas utiliser ni permettre à toute autre personne ou entité (à l'exception du Locataire et de ses successeurs et ayants droit autorisés) d'utiliser tout ou partie de l'Immeuble pour un usage identique ou substantiellement similaire à l'usage mentionné à l'alinéa 1.1f) ou à celui exercé par le Locataire. Le Bailleur accepte et s'engage à ce que, après la signature du présent Bail, il inclue une disposition dans tous les baux de l'Immeuble, et dans tout accord de vente ou de cession de l'Immeuble ou d'un intérêt dans l'Immeuble, confirmant l'exclusivité telle que définie dans le présent article, et confirmant que tout locataire, acheteur ou cessionnaire en vertu de tout tel bail ou accord sera soumis à cette exclusivité en relation avec l'utilisation de l'Immeuble et ne pourra exercer un usage identique ou substantiellement similaire à l'usage mentionné à l'alinéa 1.1f).

3. Stationnement

Le Bailleur garantit au Locataire le droit d'utiliser le Stationnement de l'Immeuble pour les employés, clients, fournisseurs et invités du Locataire, en commun avec les autres locataires de l'Immeuble.

4. Droit de première offre

Le Bailleur (ci-après le « **Vendeur** ») accorde au Locataire un droit continu (le « **Droit de première offre** ») d'acheter l'Immeuble (les « **Droits détenus** ») pendant la durée du Bail, conformément aux modalités suivantes :

- (a) Pendant la durée du Bail, si le Vendeur décide de vendre l'Immeuble ou les Droits détenus ou reçoit une offre d'achat sur l'Immeuble ou les Droits détenus (l'**« Offre d'achat »**), il doit fournir au Locataire un avis écrit: (a) précisant les conditions spécifiques auxquelles le Vendeur souhaite vendre l'Immeuble ou les Droits détenus; ou (b) dans le cas d'une Offre d'achat, fournir au Locataire une copie complète et non caviardée de l'Offre d'achat (cet avis étant ci-après désigné l'**« Avis d'offre »**). Si le Locataire souhaite acheter l'Immeuble ou les Droits détenus, le Locataire doit, dans les dix (10) jours suivant la réception de l'Avis d'offre, aviser le Vendeur, par écrit, soit (a) que le Locataire exerce son Droit de première offre selon les termes indiqués dans l'Avis d'offre, soit (b) que le Locataire refuse d'exercer son Droit de première offre. Si le Locataire ne donne pas cet avis dans ce délai de dix (10) jours, le Locataire sera réputé avoir refusé d'exercer son Droit de première offre.
- (b) Si le Locataire refuse d'exercer, ou est réputé avoir refusé d'exercer, son Droit de première offre, le Vendeur aura le droit de vendre l'Immeuble ou les Droits détenus à tout tiers, pendant une période de trois (3) mois après la date de réception de ce refus ou la date du refus réputé, à des conditions n'étant pas plus favorables que celles offertes au Locataire en vertu de l'Avis d'offre, étant convenu que s'il n'a pas vendu l'Immeuble ou les Droits détenus dans cette période, le Vendeur devra à nouveau se conformer au paragraphe

précédent. Cette vente par le Vendeur doit se faire aux mêmes conditions que dans l'Avis d'offre. Si le Vendeur souhaite conclure une vente de l'Immeuble ou des Droits détenus à des conditions différentes de celles figurant dans l'Avis d'offre, il doit donner au Locataire la possibilité d'acheter l'Immeuble ou les Droits détenus à ces conditions différentes, en transmettant un nouvel Avis d'offre contenant ces conditions différentes au Locataire, et le même délai de réponse de 10 jours que celui prévu ci-dessus s'appliquera.

- (c) Si le Locataire exerce son Droit de première offre, le Vendeur et le Locataire doivent négocier de bonne foi un contrat d'achat et de vente substantiellement conforme aux termes de l'Avis d'offre (mais qui devra contenir des clauses en faveur du Locataire, dont celles ayant notamment trait à une vérification diligente et inspection de l'Immeuble à sa satisfaction), et doivent conclure la transaction conformément aux (et sous réserve des) conditions convenues dans le contrat d'achat et de vente au plus tard dans les 60 jours suivant l'exercice du Droit de première offre.

APPENDICE 1 DE L'ANNEXE C

Exclusions aux Frais d'exploitation

Nonobstant toute disposition du Bail, le Locataire ne sera pas responsable de, et les éléments suivants ne pourront être inclus dans les Frais d'exploitation, et seront à l'entièvre responsabilité du Bailleure :

1. les coûts liés au financement ou au refinancement de l'Immeuble, notamment le paiement d'intérêts sur la dette du Bailleure, les remboursements de capital de la dette, l'amortissement de la dette, ou tout paiement d'une somme directement imputable au compte de capital, ainsi que les autres opérations de financement du Bailleure;
2. les coûts ou frais originaux d'acquisition ou de construction ainsi que les coûts d'agrandissement, de redéveloppement ou de modification de l'Immeuble ou des Locaux, sauf tel qu'autrement prévu au Bail;
3. les coûts ou frais reliés aux vices cachés ou aux déficiences de conception ou de construction pouvant affecter l'Immeuble ou les Locaux;
4. les coûts ou frais engagés uniquement aux fins de satisfaire les exigences ou ententes avec un ou plusieurs autres locataires, notamment, mais sans s'y limiter, les incitatifs de location, les loyers gratuits, les réductions de loyer, les commissions payées aux agents immobiliers ou autre intermédiaire de marché, le cas échéant;
5. les dépenses, de quelle que nature que ce soit, relatives à un local en particulier ou au bénéfice d'un locataire en particulier ou d'un locataire éventuel de l'Immeuble telles que, mais sans s'y limiter, la rémunération ou les coûts des ouvriers et des contracteurs, le coût des améliorations locatives, les frais d'administration, de supervision et de coordination et les coûts accessoires à ce qui précède;
6. les coûts normalement traités comme dépenses en immobilisations ou de nature capitale selon les principes comptables généralement reconnus, sous réserve du paragraphe 1 (d) de l'Annexe C relatif à l'amortissement de dépenses de nature capitale (selon les PCGA);
7. les coûts ou frais engagés à l'égard de tout ce qui relève de la responsabilité du Bailleure en vertu du Bail et des baux des autres locataires;
8. toute somme récupérée par le Bailleure, y compris notamment tout produit de polices d'assurances, montants reçus de tiers et montants reçus en vertu de garanties;
9. tout revenu provenant de l'exploitation des installations communes;
10. la dépréciation de l'Immeuble;
11. les coûts et les dépenses qui résultent de services qui ne sont pas directement au bénéfice de tous les locataires de l'Immeuble;
12. les coûts relatifs au marketing, à la publicité, aux études de marché et toutes autres dépenses de même nature relatives à la location de l'Immeuble ou au Bailleure;
13. la rémunération et les avantages sociaux des employés du Bailleure (sauf pour les employés ayant un poste inférieur au gérant de l'immeuble et étant directement affectés à la réparation et l'entretien des Locaux, ou à l'enlèvement de la neige ou l'entretien paysager des Locaux, pour lesquels dans

chaque cas seule la portion de leur temps effectivement passée sur la réparation et l'entretien des Locaux, ou à l'enlèvement de la neige ou l'entretien paysager des Locaux, sera ajoutée aux Frais d'exploitation);

14. le coût de l'électricité, de l'eau, du gaz et autres services semblables qui sont facturés séparément à un locataire de l'Immeuble;
15. les frais de vérification et d'audit, les frais de préparation d'états financiers, et les autres dépenses de même nature (sauf pour l'administration financière courante spécifiquement relative au Bail);
16. les coûts ou les pénalités encourus suite au défaut ou à un acte, une faute ou une omission du Bailleur de respecter ses obligations à l'égard du Bail ou de l'Immeuble ou en vertu des lois applicables;
17. les montants versés aux tierces parties en raison de la faute ou du retard du Bailleur, de ses employés ou agents, dans l'accomplissement de leurs obligations à moins que telle faute ou retard n'ait été causé directement par le Locataire ou par le défaut du Locataire d'exécuter ses obligations en vertu du Bail;
18. les coûts et dépenses relatifs aux questions environnementales ou à l'environnement et à la condition environnementale de l'Immeuble ou des Locaux, ainsi que tous les coûts et dépenses relatifs à la remédiation et la décontamination, à l'exclusion des coûts et dépenses dont le paragraphe 5.2 du Bail attribue spécifiquement la responsabilité au Locataire;
19. les Frais d'exploitation qui sont recouvrables en vertu d'une garantie légale ou contractuelle;
20. les réclamations et dépenses encourues pour forcer l'exécution d'un bail (autre que le Bail), d'une offre de location ou de toute autre entente avec un locataire (passé, présent ou futur) de l'Immeuble ou qui sont en relation avec la négociation d'offres de location, de baux ou d'autres ententes;
21. les pertes résultant de créances irrécouvrables, telles que loyer impayé, impôt foncier, taxes foncières et/ou Frais d'Exploitation impayés par d'autres locataires;
22. l'impôt sur les gains de capital, la taxe sur le capital, la taxe sur le capital des grandes corporations, l'impôt sur le revenu du Bailleur et toutes autres taxes de même nature qui sont personnelles au Bailleur ou aux activités du Bailleur;
23. les frais juridiques ne réduisant pas les Frais d'Exploitation d'une somme leur étant au moins équivalente; et
24. les Réclamations contre le Bailleur résultant d'une faute ou d'un défaut du Bailleur à quelque égard que ce soit.



Clinique de St-Zotique

400 A Principale, St-Zotique

QC JOP 1Z0

Clinique: 2445 pi² - Vestibule: 116 pi²