

Règlements de l'immeuble

1. Le locataire suivra les instructions émises de temps à autre par le Bailleur concernant l'entretien et le soin à apporter à l'équipement de chauffage, de ventilation et de climatisation compris dans les lieux loués.
2. Le locataire ne devra pas permettre l'ajout de machines ou d'appareils électriques ou mécaniques qui pourraient émettre un bruit ou des vibrations inacceptables ou qui pourraient causer un préjudice aux lieux loués, à l'Immeuble ou à l'un de ses occupants.
3. Le locataire ne pourra utiliser, sans le consentement écrit du Bailleur, tout courant électrique autre que celui fourni par le système central installé dans l'Édifice, et le Bailleur ne sera pas responsable des dommages causés par une panne de ce courant électrique. Si le Bailleur accorde son consentement à l'installation de tout courant électrique ou de communication téléphonique, le Bailleur se réserve le droit d'indiquer l'endroit et la manière dont le câblage devra être installé; sans ces directives, aucun perçage ou coupe ne sera permis. Aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée par le locataire à l'intérieur ou à l'extérieur de l'Édifice ou des Lieux loués.
4. Le locataire maintiendra les Lieux loués en bon état de conservation et n'y tolérera aucune accumulation de biens inutilisables ou de déchets.
5. Aucun animal ne sera toléré autour des lieux loués ou dans l'édifice, à l'exception des chiens guides.
6. Toute vitre brisée dans les lieux loués sera facturée au locataire.
7. Le locataire, ses salariés, ses employés et ses préposés n'utiliseront pas les Lieux loués pour des fins d'hébergement ni pour aucun usage immoral ou illégal; ils ne feront ni ne toléreront aucun bruit inconvenant dans l'Édifice ni ne bloqueront l'accès ou gêneront autrement les autres locataires ou leurs visiteurs. Ils ne jetteront rien par les fenêtres, les portes, les corridors ou les puits de lumière de l'Édifice.
8. Le locataire devra utiliser les services des ouvriers ou des fournisseurs accrédités du Bailleur, à ses frais, pour tous travaux de peinture, de réalisation de lettrage, d'installation de tableaux ou autres sur les murs, de déplacement intérieur de mobilier, de changement et/ou réparations de produits d'éclairage, et de tous les autres travaux du même genre qui devront être effectués dans les Lieux loués.
9. Le locataire ne devra pas marquer, peindre, percer ou altérer autrement les murs, les plafonds, les cloisons, les planchers, les ouvrages en bois, pierre et acier ni aucun autre accessoire des Lieux loués.
10. Le locataire ne couvrira pas ni n'obstruera les puits de lumière et fenêtres qui renvoient ou laissent pénétrer la lumière dans un endroit de l'Édifice. De plus, le locataire devra en tout temps laisser les bords de fenêtre libres de tout effet personnel ou autre.

11. Les trottoirs, entrées, corridors, halls, ascenseurs et escaliers sont placés sous le contrôle exclusif du Bailleur et ne devront pas être obstrués par le locataire ni utilisés par lui à aucune fin autre que l'accès aux bureaux et aux lieux réservés à l'activité commerciale, et à la sortie. Pour des raisons de santé et de sécurité, et en cas de toute pandémie, d'épidémie ou de toute autre urgence sanitaire similaire, le Bailleur se réserve le droit d'établir des mesures d'accès sanitaires à l'Édifice, agissant raisonnablement, d'interdire ou de limiter l'accès à certains points d'accès de l'Édifice et/ou de limiter le nombre d'ascenseurs en fonction ou le nombre de personnes à la fois permises à l'intérieur de l'ascenseur et/ou de restreindre l'accès à l'Édifice exclusivement au locataire et à ses employés et/ou d'imposer les mêmes droits d'accès prévus au présent Bail en ce qui concerne l'accès à l'Édifice et aux Lieux loués avant ou après les heures normales d'ouverture.
12. Le mobilier, les accessoires et le matériel ainsi que tous les articles encombrants et les matériaux de construction dont le locataire pourra à l'occasion avoir besoin devront être livrés dans les Lieux loués à une heure et de la manière désignée par le Bailleur. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés à l'Édifice lors du transport de meubles, d'articles encombrants ou de matériaux de construction, le tout assujéti aux arrangements nécessaires pour la supervision et la sécurité adéquate, qui auront préalablement été faits aux frais du locataire. Le locataire acceptera de payer le Bailleur pour l'utilisation des ascenseurs et des autres services de l'Édifice à cette fin aux taux en vigueur établis par le Bailleur de temps à autre.
13. Le locataire n'emploiera aucune personne ne faisant pas partie du personnel d'entretien du Bailleur pour faire nettoyer les Lieux loués et en prendre soin; pour ces fins, le préposé à l'entretien du Bailleur disposera d'un passe-partout et aura accès aux Lieux loués.
14. Dans l'éventualité où le Bailleur installerait un répertoire des locataires de l'Édifice, celui-ci serait installé dans un endroit bien en vue et indiquerait les nom et numéro de bureaux des locataires; toutefois, ce panneau ne devrait comporter que le nom de la société du locataire qui serait inscrit aux frais de ce dernier.
15. Le Bailleur sera dégagé de toute responsabilité en cas de dommages des meubles, effets, biens et matériaux du locataire au cours d'un transport ou d'un déménagement vers les Lieux loués ou en provenance des Lieux loués ou encore dans les ascenseurs, les corridors, au sous-sol ou dans tout autre local du Bailleur.
16. Si une enseigne, une annonce ou un avis était inscrit, peint ou fixé par le locataire sur quelque partie des Lieux loués ou de l'Édifice sans l'autorisation écrite préalable du Bailleur, le Bailleur serait libre de l'enlever immédiatement aux frais du locataire. L'installation de toute enseigne intérieure sur les portes des lieux loués sera faite par le Bailleur pour le Locataire et aux frais du Locataire, et chacune de ces enseignes devra être de dimension, couleur et style acceptables pour le Bailleur.
17. Le locataire ne devra pas poser de serrure supplémentaire sur aucune des portes des Lieux loués et ne devra pas permettre de faire faire des doubles des clés; seul le Bailleur peut fournir des jeux de clés supplémentaires, et ce, aux frais du locataire. À la fin de ce Bail, le Locataire devra rendre toutes les clés des Lieux loués et de l'Édifice.
18. Le Locataire ne se livrera à aucun acte qui risquerait de causer des dégâts dans les Lieux loués ou de gêner les autres locataires de l'Édifice; il sera tenu de mettre immédiatement fin à toute activité

ou pratique contraire à ce règlement et de réparer tout dégât qu'elles auraient causé dans les Lieux loués, à la demande du Bailleur.

19. Le Bailleur se réservera le droit d'inspecter toute marchandise qui devra être livrée dans l'Édifice et d'y interdire toute marchandise qui est contraire à ces règlements ou au Bail dont les présents règlements font partie.
20. Le Bailleur aura le droit d'interdire toute publicité par le Locataire qui, à son avis, tend à ternir la réputation ou le caractère de l'Édifice et, sur avis écrit du Bailleur, le Locataire renoncera à la publicité en question ou y mettra fin.
21. La collecte de fonds, la sollicitation ou le colportage sont interdits dans l'Édifice ou sur l'Immeuble et le Locataire aidera à prévenir ce genre d'activité.
22. Le Locataire n'aura aucunement le droit de faire une publicité utilisant les expressions « LIQUIDATION TOTALE », « LIBÉRATION FORCÉE DES LIEUX », « FIN DE BAIL », « LIQUIDATION DU COMMERCE », ni aucune autre expression semblable. Le Bailleur pourra faire enlever tout panneau et toute affiche de ce genre sans s'exposer à aucun recours en dommages-intérêts auquel le Locataire renoncera expressément dans les présentes.
23. Le Locataire n'installera pas de rideaux, persiennes ou volets d'aucun genre sans l'approbation écrite préalable du Bailleur.
24. Le Locataire ne sera pas autorisé à poser un revêtement de linoléum, de caoutchouc, de liège ou autre directement sur le sol. S'il souhaite faire poser un tel revêtement de sol, il devra d'abord préalablement faire poser une thibaude d'insonorisation en feutre à l'aide d'une colle ou d'un adhésif qui s'enlève facilement à l'eau.
25. S'il doit se faire livrer un permis d'installation pour un des appareils qu'il compte utiliser ou installer dans les Lieux loués, le Locataire devra en faire parvenir une copie conforme au Bailleur.
26. Toute personne, entrant ou sortant de l'Édifice, avant ou après les heures normales d'ouverture est tenue de s'inscrire dans les registres tenus par le Bailleur ou avec la sécurité. En dehors des heures normales d'ouverture, le Bailleur peut refuser l'accès dans l'Édifice, à quiconque n'est pas muni d'un droit d'accès (clé, carte, puce). Une demande Angus doit nous parvenir. Pour un projet ponctuel ou de dernière minute, merci d'informer l'administration afin de recevoir une autorisation au préalable.
27. Le locataire sera seul responsable de maintenir ses Lieux loués protégés contre le vol et à cette fin le locataire devra installer un système d'alarme ainsi que tout autre système de protection nécessaire.
28. Le locataire s'engagera à se soumettre et à participer aux exercices d'alerte d'incendie ou à toute manœuvre similaire décidée ou organisée par la municipalité, le service des incendies ou le Bailleur pour la sécurité et la protection de l'Édifice et de ses locataires.
29. Le Bailleur détiendra le droit exclusif d'installer des machines distributrices dans l'Édifice et dans les lieux loués.

30. Le locataire ne placera aucun déchet, détritus ou rebut, et ne permettra qu'il soit déposé ou laissé à l'extérieur des Lieux loués où que ce soit dans ou sur l'Édifice ou l'Immeuble hormis les endroits, le cas échéant, désignés par le Bailleur de temps à autre à cette fin.

Si le locataire utilise des articles périssables, ou produit des vidanges humides, le locataire fournira les moyens d'entreposage appropriés approuvés par écrit par le Bailleur. En aucun temps des déchets humides ne devront être mélangés avec des papiers de rebut secs produits normalement par un bureau.

31. Le locataire ne devra laisser émaner aucune odeur, vapeur, eau ou vibration, ni aucun bruit ou autre effet indésirable des lieux loués ni d'aucun matériel ou installation qui s'y trouvent qui, de l'avis du Bailleur, serait inacceptable ou gênerait la sécurité, le confort et la commodité des autres locataires et occupants de l'édifice ou de l'immeuble.
32. Le locataire, s'engage à installer et à entretenir à ses frais les extincteurs et autres équipements de protection contre le feu, ainsi que les systèmes d'alarme en cas d'incendie requis ou recommandé par les assureurs du Bailleur ou par toute autre autorité gouvernementale ayant compétence sur les Lieux loués ou sur les affaires qui s'y conduisent.
33. Le locataire, ses employés, ses agents ou ses mandataires ne pourront fumer ou vapoter, dans les aires communes (incluant, mais sans s'y limiter, les cages d'escaliers, les salles de toilettes et les sorties d'urgence). Il est aussi interdit de fumer ou vapoter à 9 mètres de la porte d'un endroit public où il est normalement interdit de fumer ou vapoter. L'interdiction s'applique aussi aux fenêtres et aux prises d'air de cet endroit.
34. Advenant que le Bail prévoit la mise à la disposition du locataire des espaces de stationnement, sous réserve de toute disposition expresse du Bail stipulant le contraire, le Bailleur se réserve le droit en tout temps de désigner au locataire les endroits dans lesquels les espaces de stationnement du locataire seront situés et d'interdire au locataire de stationner aux endroits autres que ceux désignés par le Bailleur.

Le Bailleur se réserve le droit de modifier ces règlements de temps à autre avec un préavis de trente (30) jours au locataire.

Rules and regulations

1. The tenant shall follow such instructions, if any, as tenant may from time to time receive from Landlord relating to the maintenance and care of the heating, ventilating and air-conditioning equipment contained within the Leased Premises.
2. The tenant shall not permit the introduction of any machine or electrical or mechanical device which could cause an unacceptable level of noise or vibration would be detrimental to the leased premises, the Immovable or one of its occupants.
3. The tenant shall not without the written consent of the Landlord use any electric current other than the one supplied from the general system installed in the Building, and the Landlord shall not be responsible for damages by reason of any failure of such current. If the Landlord grants the tenant permission to introduce any special electrical power, telegraphic or telephone connection, the Landlord reserves the right to direct where and how wires are to be introduced, and without such direction no boring or cutting shall be permitted. No radio or television shall be installed by tenant in or on the Building or the Leased Premises.
4. The tenant shall keep the Leased Premises in a good state of repair and shall not allow any accumulation of unusable goods or rubbish.
5. No animals will be tolerated in or about the Leased Premises, except for service dogs.
6. Any breakage of glass in the Leased Premises will be charged to the tenant.
7. The tenant, its employees, clerks or attendants, shall not use the Leased Premises for the purpose of lodging rooms, or for any immoral or unlawful purpose, and shall not make or permit any improper noises in the Building or obstruct or interfere in any way with other tenants or those having business with them, and shall not throw anything out of the windows or doors or down through the passages or skylights of the Building.
8. The Tenant, at it's own expense, shall use the services of the Landlord's technicians or accredited suppliers, for all painting, lettering, installation of pictures or other items on the walls, interior relocation of furniture, change or repair of lighting fixtures, and all other work to be performed in the Leased Premises.
9. The tenant shall not mark, paint, drill into or in any way deface the walls, ceilings, partitions, floors, wood, stone or iron work, or any other appurtenance to the Leased Premises.
10. The skylights and/or windows that reflect or admit light into any place in the Building shall not be covered or obstructed by the tenant. Furthermore, the tenant undertakes to always keep the windows' ledges free from personal items or other.
11. The sidewalks, entries, passages, halls, elevators, and stairways shall be under the exclusive control of the Landlord and shall not be obstructed by the tenant or used by it for any other

purpose than the ingress and egress to and from its respective offices or places of business. For health and safety issues, and in the event of any pandemic, epidemic or other similar health emergency, Landlord reserves the right to establish sanitary measures for access to the Building, close or limit access to certain entrances and access points to the Building and/ or to limit the number of elevators in use or the number of persons in elevators at the same time and/or to restrict access to the Building exclusively to the tenant and its employees and/ or to impose the same access rights that are provided in this Lease as regards access to the Building and the Leased Premises before or after Normal Business Hours.

12. Furniture, accessories, and equipment, as well as bulky articles and construction materials which the tenant may require from time to time, shall be carried to the Leased Premises at such hour and in such manner as the Landlord may designate, the whole subject to arrangements for adequate security and supervision, at the cost of tenant, having been previously made. The tenant agrees to pay the Landlord for the use of elevators and other Building services used in respect to the foregoing in accordance with the Landlord's prevailing rates from time to time in effect. Any damages which may be caused to the Building in the carrying of furniture, bulky articles, or construction materials to or from the Leased Premises shall be the sole responsibility of the tenant.
13. The tenant shall not employ any person or persons other than the janitor staff of the Landlord for the purpose of cleaning and taking care of the Leased Premises and for such purposes the janitor of the Landlord shall be provided with a pass-key and shall be allowed admission into the Leased Premises.
14. Should the Landlord install a directory of tenants in the Building, such directory shall be installed in a conspicuous place and shall show the names and office numbers of the tenants; however, such a sign shall include only the name of the tenant's company, which shall be listed at the expense of the tenant.
15. The Landlord shall not be responsible for any damage to the furniture, effects, goods, or equipment of the tenant while being transported or moved to and from the Leased Premises or in the elevators, corridors, basement, or other premises of the Landlord.
16. If any sign, advertisement, or notice shall be inscribed, painted, or affixed by the tenant on any part of the Leased Premises or Building without the prior written consent of the Landlord, the Landlord shall be at liberty to forthwith remove same at tenant's expense. Interior signs on doors will be inscribed, painted, or affixed for the tenant by the Landlord at the expense of the Tenant and shall be of a size, color, and style acceptable to the Landlord.
17. The tenant shall not place any additional locks upon any doors of the Leased Premises without written permission and shall not permit any duplicate keys to be made therefore but shall use only additional keys obtained from the Landlord at the expense of the tenant. The tenant shall surrender to the Landlord at the termination of this Lease all keys to the Leased Premises and the Building.
18. The tenant shall not perform any acts which may injure the Leased Premises or be a nuisance to other tenants of the Building and shall forthwith upon the request of the Landlord discontinue all acts or practices in violation of this regulation and repair any damage or injury to the Leased Premises caused thereby.

19. The Landlord reserves the right to inspect all merchandise to be brought into the Building, and to exclude from the Building, all merchandise which violates any of the rules and regulations or the Lease of which these rules and regulations are a part.
20. The Landlord shall have the right to prohibit any advertising by the tenant which, in its opinion, tends to impair the reputation or character of the Building or Immoveable and upon written notice from the Landlord, the tenant shall refrain from or discontinue such advertising.
21. Canvassing, soliciting and peddling in the Building or on the Immoveable is prohibited and the tenant shall co-operate to prevent the same.
22. The tenant shall have no right to advertise by using the words "LIQUIDATION SALE", "AUCTION SALE", "FORCED TO VACATE", "GIVING UP LEASE", or "GIVING UP BUSINESS", or make use of terms and phrases denoting same or having similar meaning. The Landlord may remove such signs or advertising without any recourse in damages against the Landlord which the tenant herein expressly waives.
23. The tenant shall not install window shades, venetian blinds, curtains or drapes of any kind or description without the Landlord's prior written approval.
24. The tenant shall not lay linoleum, rubber, cork, or other floor coverings without Landlord's prior written approval. If Landlord grants tenant permission to lay such linoleum, rubber, cork, or other floor coverings, same shall not come in direct contact with the floor and an interlining of builder's deadening felt shall be first affixed to the floor by a paste or other adhesive which may be readily removed with water.
25. If any apparatus used or installed by the tenant requires a permit as a condition for installation, the tenant must file a true copy of such permit with the Landlord.
26. All persons entering or leaving the building before or after normal business hours must register in the registers kept by the Landlord. Outside normal opening hours, the Lessor may refuse access to the building to anyone not in possession of an access right (key, card, chip), or if no request was received in advance. For one-off or last-minute projects, please inform the administration to obtain prior authorization.
27. Tenant is responsible to maintain its Leased Premises secure and to protect them from theft. For such purposes tenant will install an alarm system as well as any other required protective systems.
28. The tenant undertakes to abide by and participate in any fire drills or other similar maneuvers called or arranged by the municipality, fire department, or the Landlord for the security and protection of the Building and the tenants thereof.
29. I shall have the exclusive right to supply install vending machines in the Building and the Leased Premises.
30. The Tenant shall not place, allow, or leave any waste, garbage or refuse outside the Leased Premises anywhere in or on the Building or the Building except in designated places by the Landlord for such purpose. If the tenant is using perishable articles or generates wet garbage, the

tenant shall provide suitable storage facilities approved by the Landlord in writing. Wet garbage shall at no time be mixed with normal, dry, office waste.

31. The tenant shall not permit or allow any odours, vapors, steam, water, vibrations, noises, or other undesirable effects to emanate from the Leased Premises or any equipment or installation therein which, in the Landlord's opinion, are objectionable or cause any interference with the safety, comfort or convenience of other tenants and occupants of the Building or the Immoveable.
32. The tenant undertakes to install and maintain at its cost fire extinguishers and such other fire protection equipment and fire-warning devices required or recommended by the Landlord's insurers or any governmental authority having legal control over the Leased Premises, or the business conducted therein.
33. The Tenant, its employees, agents or representatives may not smoke or vape in the common areas (including, but not limited to, stairwells, washrooms and emergency exits). Smoking or vaping is also prohibited within 9 metres from the door of a public area where smoking or vaping is normally prohibited. The ban also applies to windows and air intakes.
34. In the event that in accordance with the terms and conditions of the Lease, exterior parking facilities are provided to tenant, unless stipulated expressly to the contrary in the Lease, the Landlord reserves the right to at any time and from time to time designate the area or areas within which the tenant must park and prohibit the tenant from parking in any areas other than those so designated.

The Landlord reserves the right to modify these rules and regulations from time to time upon thirty (30) days prior notice to the tenant.