

**CONVENTION DE LOCATION
POUR
LES SERVICES DE TÉLÉCOMMUNICATIONS**

ENTRE

TELUS Communications (Québec) Inc.

ET

**9084-4069 Québec Inc. et Ivanohé Cambridge Inc.
par son gestionnaire Ivanhoé Cambridge Inc.**

**CONVENTION DE LOCATION POUR LES
SERVICES DE TÉLÉCOMMUNICATIONS**

ENTRE : **TELUS Communications (Québec) Inc.**, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 6, rue Jules-A.-Brillant, en la ville de Rimouski (Québec) G5L 7E4, dûment représentée aux présentes par monsieur Victor Gauthier, directeur du secteur, Ingénierie d'immeubles, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration de la compagnie;

(ci-après désigné «**Telus Québec** »)

ET : **9084-4069 Québec Inc. et Ivanohé Cambridge Inc. par son gestionnaire Ivanhoé Cambridge Inc.**, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 413 rue St-Jacques, Montréal (Québec) H2Y 3Z4, dûment représentée aux présentes par M. Jean Laramée, vice président Développement et construction et Me Nicolas Rioux, Conseiller juridique et secrétaire adjoint dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration de la compagnie;

(ci-après désigné le «**Propriétaire** »)

ATTENDU QUE le Propriétaire poursuit des activités de gestion immobilière; et

ATTENDU QUE Telus Québec accepte de rendre les services aux locataires sous réserve des modalités et conditions de la présente convention.

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

DÉFINITION

Dans la présente Convention, les parties conviennent que les mots ou expressions employés auront la signification qui leur est attribuée ci-après, à savoir :

- 1.1 **Convention** : signifie la présente Convention ainsi que tous les documents qui la complètent, la modifient ou la confirment; « **les présentes** », « **la présente Convention** » ou « **aux présentes** » et autres expressions semblables renvoient à la présente Convention et non à un article, un paragraphe, un alinéa ou une autre subdivision précise; « **article** », « **paragraphe** », « **alinéa** » et toutes autres subdivisions renvoient à la subdivision précise de la présente Convention;
- 1.2 **Propriétaire** : signifie 9084-4069 Québec Inc. et Ivanhoé Cambridge Inc. par son gestionnaire Ivanhoé Cambridge Inc.
- Parties** : signifie les parties à la présente Convention; et « **Partie** » signifie l'une d'elles;
- 1.4 **Illégalité** : Toute disposition illégale, invalide, nulle, inexécutoire ou inopposable de la présente Convention en est supprimée et demeure sans effet dans la mesure de cette illégalité, invalidité ou inopposabilité; elle ne modifie aucunement les autres dispositions des présentes lesquelles continuent de produire leurs effets indépendamment de ces dispositions illégales, invalides ou inopposables;
- 1.5 **Seule et unique entente** : La présente Convention et les documents devant être remis aux termes des présentes représentent la seule et unique entente entre les Parties relativement à l'objet des présentes et remplacent toutes les Conventions, ententes, négociations et discussions antérieures, verbales ou écrites entre les Parties;
- Renonciation**: La renonciation résultant de la conduite de l'une des Parties ou autrement, aux droits prévus par une disposition de la présente Convention ne peut être assimilée à une renonciation aux droits prévus par les autres dispositions, semblables ou non, et cette renonciation n'est pas réputée être permanente, sauf disposition contraire dans une déclaration écrite et dûment signée par la Partie renonciatrice;
- 1.7 **Immeuble** : signifie l'édifice à bureaux situé au 1500 University et au 650 Maisonneuve, connu sous l'appellation « **Immeuble** »;
- 1.8 **Salle de Télécommunications** : signifie l'espace occupé par Telus Québec dans son local, ci-après désigné (« **POP** »)

2. OBJET DE LA CONVENTION

2.1 Objet

Le **Propriétaire** accorde par les présentes à **Telus Québec** le droit d'installer exploiter, maintenir, réparer, remplacer, entretenir, améliorer et modifier (collectivement «installer et entretenir») tout équipement connexe pour la fourniture de service de télécommunications à partir de son **POP** à la clientèle de TELUS Québec dans l'immeuble.

2.2 Espaces loués

Sujet au loyer ci-après prévu et sous réserve des termes et conditions des présentes, le **Propriétaire** fournira un local mesurant 3m x 3m, et portant le numéro S2-401B de l'immeuble situé au 1500 University et 650 de Maisonneuve, tel que décrit à l'Annexe « A » qui servira de **POP** afin que **Telus Québec** puisse y installer et entretenir ses équipements.

Telus Québec devra fournir à l'Annexe « B » un plan d'aménagement de ses équipements

Telus Québec pourra utiliser les lieux loués seulement et uniquement pour offrir ses services de télécommunications.

2.2.4 Le **Propriétaire** accorde à **Telus Québec** un accès continu à son POP et la permission d'y pénétrer conformément à ce qui est prévu aux présentes pour installer et entretenir le système et pour fournir des services de télécommunications aux locataires et aux occupants de l'immeuble.

3. INFRASTRUCTURES DE CÂBLAGE

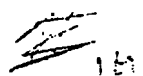
3.1 **Telus Québec** devra utiliser le câblage d'immeuble du **Propriétaire**.

3.2 **Telus Québec** devra rembourser au **Propriétaire** les coûts d'utilisation d'électricité selon les spécifications de consommation électrique de ses équipements installés dans son POP.

3.3 Le **Propriétaire** devra fournir à **Telus Québec** un système d'alimentation électrique ayant une capacité de 60 amp. 120VAC et 240VAC.

3.4 Tous les coûts de construction et d'aménagement du POP ainsi que la tuyauterie nécessaire pour relier le POP à son réseau de fibre extérieur sont aux frais de **Telus Québec**.

3.5 Normes et sécurité



Telus Québec devra permettre l'accès du POP au **Propriétaire** en cas de nécessité. À cet effet, le **Propriétaire** s'engage à respecter la politique d'accès de **Telus Québec** et à se conformer à ses exigences pour accéder au POP lorsque telle politique sera communiquée au **Propriétaire**. De plus le **Propriétaire**, permettra l'installation par **Telus Québec** d'une boîte à clé à l'extérieur de l'immeuble pour permettre à **Telus Québec** d'accéder à son POP.

- 3.6 Pour tout changement de gestionnaire de câblage dans l'immeuble, le **Propriétaire** devra aviser **Telus Québec** de ce changement dans un délais de 30 jours ouvrables.
- 3.7 Une procédure d'installation et d'intervention devra être négociée entre les parties et annexée au présent bail par la suite.

4. TERMES

4.1 Terme de la Convention

La **Convention** aura une durée de cinq (5) ans; débutant le 1^{er} jour du mois d'avril 2002 et se terminant le 31 mars 2007.

4.2 Renouvellement

Telus Québec aura l'option de renouveler la **Convention** pour deux (2) périodes additionnelles de cinq (5) ans s'il en fait la demande par écrit au **Propriétaire** cent quatre vingt (180) jours avant la date de terminaison. À ce moment là, le montant du loyer pourra être renégocié selon l'indice des prix à la consommation pour la région de Montréal.

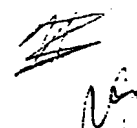
5. LOYER

5.1 Frais de Location

Telus Québec paiera au **Propriétaire** un loyer annuel brut de 2500 \$ pour le POP.

Le loyer décrit au paragraphe 5.1.1 sera payable en avance annuellement le premier jour du mois d'avril de chaque année.

- 5.1.3 **Telus Québec** reconnaît que le loyer n'inclut pas les taxes dont la Taxe sur les Produits et Services, la Taxe de Vente du Québec ou toutes les autres taxes similaires pouvant devenir dues en remplacement ou en sus; **Telus Québec** devra donc ajouter lesdites taxes aux montants payables aux termes des présentes.



6 RÉSILIATION POUR CAUSE

La présente **Convention** peut être résiliée en tout temps par une **Partie** qui n'est pas en défaut en vertu des présentes (« **l'autre Partie** »), sur simple avis écrit à cet effet envoyé à la **Partie** en défaut (« **la Partie défaillante** »), dans les cas suivants:

- a) en cas de fraude de la **Partie défaillante** ou de ses représentants;
- b) advenant la liquidation, la dissolution, la cession générale des biens de la **Partie défaillante** au bénéfice de ses créanciers en vertu de toute législation relative à la faillite ou à l'insolvabilité ou la nomination d'un syndic en vue de l'administration des biens de la **Partie défaillante**-pour quelque raison que ce soit;
- c) si la **Partie défaillante** fait défaut de respecter l'une de ses obligations en vertu des présentes et n'y remédie pas dans un délai trente (30) jours suivant l'envoi d'un avis écrit à cet effet par **l'autre Partie**;
- d) pour toute autre cause justifiant selon les lois du Québec la résiliation de la présente **Convention**, en raison des gestes ou omissions de la **Partie défaillante** ou de ses employés ou représentants et celle-ci n'y remédie pas dans un délai trente (30) jours suivant l'envoi d'un avis écrit à cet effet par **l'autre Partie**. Dans l'éventualité où **l'autre Partie** résilie la présente **Convention** pour cause, en donnant l'avis écrit à cet effet à **la Partie défaillante**, la **Partie défaillante** n'a droit à aucune compensation de quelque nature que ce soit (autre que tout montant alors dû et payable aux termes des présentes) et renonce par les présentes à toute action, cause d'action, réclamation et exigence de quelque nature qu'elle soit qu'elle avait, a ou pourrait avoir, découlant de la présente **Convention** ou de la résiliation de la présente **Convention** et libère par les présentes **l'autre Partie**, ses dirigeants, administrateurs, employés et représentants, les associés et filiales de **l'autre Partie**, leurs dirigeants et administrateurs et leurs successeurs et ayants droit respectif de toute action, cause d'actions, réclamation ou exigence de quelque nature que ce soit.

7. CESSIION DE CONVENTION ET SOUS-LOCATION

Le **Propriétaire** peut céder, transporter ou grever la **présente Convention**, en totalité ou en Partie, son titre ou intérêt dans celui-ci, en totalité ou en Partie, à un tiers pourvu que celui-ci s'assure que le cessionnaire ait cette **Convention** et en assume toutes ses obligations. **Telus Québec** ne peut céder, donner licence, transporter ou grever la présente **Convention**, ses droits et à moins que telle cession, licence ou transport porte sur la totalité des droits de **Telus Québec** et sous réserve du consentement du **Propriétaire**. Nonobstant ce qui précède, **Telus Québec** pourra céder, donner licence, transporter la présente **Convention** sans l'autorisation du **Propriétaire**, à une compagnie liée. **Telus Québec** continuera à être responsable et ce, nonobstant telle cession, licence ou transport

8. CAS DE FORCE MAJEURE ET RESPONSABILITÉ

8.1 Force Majeure

Ni le **Propriétaire**, ni **Telus Québec** ne pourront être tenus responsables d'un défaut ou d'un retard dans l'exécution de leurs obligations en vertu des présentes, causé par un cas fortuit ou une force majeure tel des grèves, des accidents, des conditions climatiques, des incendies, des actes et des omissions d'autres entrepreneurs, des calamités naturelles, des restrictions gouvernementales ou d'autres causes découlant de circonstances indépendantes de leur volonté.

8.2 Responsabilité

A moins d'avoir commis une faute, le **Propriétaire**, ni **Telus Québec** ne pourront être tenu responsable de ce qui suit; perte de revenu, perte d'affaires, dommages inhabituels, dommages indirects ou de toutes sortes.

9. ASSURANCE

9.1 **Telus Québec** prendra et maintiendra en vigueur pendant toute la durée des présentes une assurance générale de responsabilité civile, garantissant la responsabilité pour dommages matériels, moraux et corporels pour un montant d'au moins un million de dollars (1 000 000.00 \$)

9.2 **Telus Québec** devra fournir au **Propriétaire** sur demande les certificats confirmant la couverture d'assurance.

9.3 **Telus Québec** ne doit pas introduire dans les lieux loués de matières dangereuses ou de substances inflammables, explosives ou autres qui augmenteraient le risque d'incendie ou les primes d'assurance payées par le **Propriétaire** concernant l'immeuble.

10. EXÉCUTÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE

Si, pendant toute la durée de la présente **Convention**, le **Propriétaire** devait procéder à des travaux de maintenance ou de corrections qui pourrait interférer avec les services offerts par **Telus Québec** à un ou l'autre de ses clients, le **Propriétaire** donnera un avis écrit d'au moins trente (30) jours à **Telus Québec** afin que de permettre à celui-ci de coordonner ses activités. Le **Propriétaire** s'engage à prendre, à ses frais les mesures nécessaires afin de minimiser les conséquences desdits travaux. Si la présence d'un employé, agent ou représentant du **Telus Québec** est requise lors d'un tel travail, **Telus Québec** sera responsable de ses frais.



11 INTERRUPTION DU SERVICE

Advenant le cas ou pendant toute la durée de la présente **Convention**, un bris de quelque nature que ce soit interrompt, de façon partielle ou totale, le réseau de **Telus Québec** et de ses services auprès de ses clients, et que cette interruption n'est pas la faute du **Propriétaire**, celui-ci s'engage à mettre tous les efforts nécessaires afin de rétablir le service au plus tard vingt quatre (24) heures après toute telle interruption. Si ce délai aux réparations s'avérait plus long que prévu, alors, des mesures à être effectuées conjointement par le **Propriétaire** et **Telus Québec** seront établies afin de rendre son réseau tel qu'il était avant telle interruption. Le coût desdites mesures seront aux frais de **Telus Québec**.

12 CONFIDENTIALITÉ

- a) Le **Propriétaire** et **Telus Québec** s'engagent à la confidentialité de toute information de nature financière contenue dans la présente Convention et discutée dans le cadre des négociations qui ont conduit à sa signature.
- b) Le **Propriétaire** et **Telus Québec** s'engagent à ne pas divulguer les termes financiers de cette entente.
- c) Aucun recours, action ou pénalité ne pourra être encourus si des efforts sérieux de non divulgation ont été déployés.

13. DISPOSITIONS DIVERSES

13.1 La présente **Convention** n'est pas et ne doit pas être considérée comme autre chose qu'une Convention de location relative à la location pour les services de télécommunications de **Telus Québec**; les droits des **Parties** à la présente **Convention** sont ceux qui y sont énoncés. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, la présente **Convention** ne saura être interprétée comme constituant une société de personnes, une société en commandite, une entreprise de participation, une société ou une compagnie.

Les **Parties** conviennent que toutes les clauses additionnelles et les annexes à la présente **Convention** en font partie intégrante. Les modifications apportées à la présente **Convention** doivent être faites par écrit sur un document signé par chacune des **Parties** aux présentes.

La présente **Convention** est régie et interprétée selon les lois en vigueur dans la province de Québec et les lois du Canada qui y sont applicables.

La présente **Convention** lie les héritiers, les exécuteurs, les successeurs et ayants droits de chaque **Partie**.



Tout avis et documentation est réputé livré lorsque livré en mains propres, par service de messenger avec une copie par télécopieur à l'adresse indiquée ci-après.

Déclaration – Tout acte de publication de la présente **Convention**, doit être approuvé de manière raisonnable par le **Propriétaire**.

Pour Telus Québec : Conseillère, titres immobiliers
 TELUS Québec
 9, rue Jules-A.-Brillant,
 Département R0901
 Rimouski (Québec)
 G5L 7E4

Tél. : (418) 722-5663

Télec. : (418) 722-5949

Pour toute interruption de service planifié : Yves Vien (418) 387-8700

Yves Vien
Pour le Propriétaire : • Madame Johane Leclerc
 • Directrice immobilier
 • 1500 rue University
 • 6^e étage
 • Montréal, Que H3A 2A4
 Tél. : 514-288-3708
 Téléc. : 514-285-1770

Johanne Marcotte
 Fax (514) 2 88-3779

Administration
 (514) 288-3708
Françoise

Marilyne Cormier dir Centre Eaton
 Fax (514)

Johanne Marcotte dir les ailes ~~*Centre Eaton*~~
Ng

ANNEXE « A »

Description des lieux



1.1
CÂBLAGE D'IMMEUBLE

- 1.1.1 Le câblage d'immeuble sert à relier la salle principale d'entrée des ESL à la salle de serveurs du locataire. Quatre types de câblage d'immeuble sont offerts :
- 1.1.1.1 Câble de cuivre de catégorie 3

Un câble de 100 paires alimente les salles de télécommunications du sous-sol 1 et des étages 1 à 4 et un câble de 50 paires alimente les salles de télécommunications des étages 6 à 9.
 - 1.1.1.2 Câble de cuivre de catégorie 6

Un câble de 25 paires alimente chacune des salles de télécommunications des étages 6 à 9 à la salle principale d'entrée du sous-sol 2.
 - 1.1.1.3 Câble de fibre optique multimode

Seulement les salles de télécommunications des étages 6 à 9 seront reliées à la salle principale d'entrée par fibre optique multimode de 12 brins.
 - 1.1.1.4 Câble de fibre optique monomode

Seulement les salles de télécommunications des étages 6 à 9 seront reliées à la salle principale d'entrée par fibre optique monomode de 2 brins.

1.2

ACCÈS À L'INFRASTRUCTURE ET AUX SALLES DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

- 1.2.1 La salle d'entrée principale est située au sous-sol 2 et est sous surveillance. Elle abrite le matériel d'interconnexion des câbles d'immeuble ainsi que l'espace S2-401-B assigné à Telus comme point de démarcation.
- L'accès à l'infrastructure de câblage et aux salles de télécommunications sera contrôlée selon la procédure définie par le propriétaire de l'immeuble.
- Aucun équipement, câble ou autre composante ne pourra être installé dans les salles de télécommunications par Telus sous autorisation au préalable du propriétaire.





EXPERTS-CONSEILS
EN INGÉNIERIE

GESCOM INC.

Filiale de Bouhiller Parizeau & associés inc.
Gestion technique et télécommunications

Telus doit coordonner ses travaux avec le gestionnaire du câblage d'immeuble lors du branchement des équipements des locataires. Les responsabilités du gestionnaire du câblage incluent l'installation, la certification du lien élémentaire fourni par le fabricant pour une période de 25 ans ainsi que la maintenance du câblage d'immeuble et d'interétage. De plus, ce dernier met à jour l'inventaire et le statut des câbles d'immeuble.

La salle de serveurs du locataire est le point de démarcation du client. L'accès à cette salle est contrôlé par le locataire. Le gestionnaire de câblage d'immeuble est responsable d'installer, de certifier et maintenir le(s) lien(s) entre la salle de télécommunications et la salle de serveurs du locataire.