



CONVENTION D'ACCÈS D'UN FOURNISSEUR DE SERVICES

EN CONSIDÉRATION des montants payés par TELUS COMMUNICATIONS INC. (l'« Usager ») à LA COMPAGNIE D'ASSURANCE-VIE MANUFACTURERS, (le « Propriétaire »), l'Usager pourra utiliser par les présentes des espaces (les « Lieux ») et le Propriétaire permettra à l'Usager d'utiliser par les présentes les Lieux selon les modalités et conditions suivantes :

Adresse où les Lieux sont situés : 2000 Peel, Montréal, province de Québec (l'« Immeuble ») tel que plus amplement décrit à l'Annexe « A ».

2. Lieux et travaux : décrits à l'Annexe « B ».
3. Durée : cinq (5) années.
4. Date de Commencement : le 1^{er} avril 2012 (la « Date de Commencement »).
5. Option de Renouvellement : A condition que l'Usager ne soit pas en défaut en vertu de la présente convention, l'Usager bénéficiera d'une seule option de renouvellement de cinq (5) années au taux du marché pour des locaux ayant un usage similaires à celui de l'Usager en considérant d'autres immeubles situés dans la région de Montréal au moment du renouvellement. L'Usager devra manifester son intention d'exercer son option par avis écrit expédié au Propriétaire, soixante (60) jours avant la fin du terme, à défaut de quoi, cette Option de prolongation deviendra nulle et sans effet. Les parties auront trente (30) jours pour s'entendre sur le taux à défaut de quoi la présente option deviendra nulle et non-avenue et la présente convention prendra fin à l'expiration de la Durée.
6. Taux : a) Deux Mille Cinq Cent Dollars (2,500,00 \$) plus TPS et TVQ par année. Le tout sera payable annuellement à l'avance, sans compensation ou autre déduction de quelque nature que ce soit, en un seul versement, le premier versement débutant à la Date de Commencement et les versements subséquents seront effectués à chaque date anniversaire (le « Taux »). L'Usager paiera sa propre taxe d'affaires et toute augmentation des taxes foncières (incluant la surtaxe sur les immeubles non-résidentiels) ou des primes d'assurances imposées contre le Propriétaire en raison de l'installation de l'Équipement ou son usage dans les Lieux en utilisant l'an 2010 comme année de base, telles augmentations étant payables par l'Usager sur présentation de pièces justificatives du Propriétaire.
7. Usage des Lieux et Services publics : L'Usager aura le droit, une fois seulement, de passer une 96 fibres, incluant une boîtier de fusion (break out point) au 21ème étage de l'Immeuble. L'Usager devra installer, entretenir et compléter l'équipement, câble, appareil et accessoire connexe de l'Usager (l'« Équipement »), une liste des Équipements, pour la télécommunication de signaux à des et de clients situés dans l'Immeuble et comme support ou remplacement pour la technologie sonnet de l'Usager dans l'éventualité d'une interruption de service, et pour aucune autre fin. L'Usager peut se brancher à tous services publics, lignes de tronc, équipements de clients et le système de mise à terre électrique du Propriétaire nécessaires (les « Services publics »), pourvu que de tels raccordements soient conformes aux législations et réglementation applicables et que le Propriétaire peut accorder de tels droits suivant la législation et réglementation applicables. Le Propriétaire ne fait aucune représentation quant à la possibilité d'utiliser des Lieux et des Services Publics conformément à l'usage proposé par l'Usager. L'Usager aura accès aux conduits, risers, placards et salles de compteurs, sujet à l'approbation préalable écrite du Propriétaire. L'Usager accepte les Lieux, tel quel, à ses risques et périls.
8. Électricité : supprimé intentionnellement.
9. Avant la date de commencement, l'Usager devra :
 - (a) soumettre des plans de l'Équipement au Propriétaire pour approbation, lesquelles seront sujet au consentement écrit du Propriétaire;
 - (b) obtenir tous les consentements, licences et permis requis afin d'installer et opérer l'Équipement et le Propriétaire accepte de coopérer et de fournir toutes informations raisonnables requises par l'Usager étant entendu que le Propriétaire n'aura pas à déboursier des sommes afin de coopérer avec l'Usager;
 - (c) effectuer tous les tests requis pour s'assurer que les Lieux sont adéquats pour leur usage anticipé et en informer par écrit le Propriétaire; et
 - (d) fournir au Propriétaire un certificat d'assurance de responsabilité civile et une assurance sur les biens se trouvant dans les Lieux démontrant une couverture d'au moins 5 000 000 \$ et souscrivant le Propriétaire comme assuré additionnel ainsi que toute autre assurance que le Propriétaire pourrait raisonnablement demander, toute assurance devant demeurer en vigueur pendant toute la Durée de la convention. La police d'assurance de l'Usager devra inclure une renonciation au droit de subrogation par l'assureur de l'Usager contre le Propriétaire et tous ceux dont le Propriétaire est responsable en droit. L'Usager fournira au Propriétaire un certificat d'assurance.
10. Installation et entretien de l'Équipement :
 - (a) L'Usager devra réparer tous dommages à l'Immeuble causés par son installation, entretien ou enlèvement de l'Équipement à la fin de la Durée ou dans l'éventualité d'une résiliation anticipée.
 - (b) L'Équipement devra être installé, opéré, entretenu et amélioré d'une façon adéquate et professionnelle en conformité avec de bonnes pratiques d'ingénieurs et conformément aux législations et réglementation applicables.
 - (c) L'Usager devra s'assurer qu'aucune charge (incluant, sans limitation aucune hypothèque légale des entrepreneurs) ne soit publiée contre l'Immeuble résultant de leurs travaux ou de leurs activités et devra indemniser le Propriétaire relativement à ces charges et prendre toutes procédures appropriées pour les faire radier sans délai.
 - (d) L'Usager devra respecter et s'assurer que ses entrepreneurs respectent la législation en matière de santé et de sécurité et d'environnement, ainsi que toute autre législation applicable en l'espèce et devra réparer tous dommages causés suite à de telles infractions et indemniser le Propriétaire pour tout manquement à celles-ci.
 - (e) L'Usager devra s'assurer que l'Équipement n'interfère pas avec les signaux et l'équipement de locataires ou de fournisseurs de services à qui l'accès à été accordé préalablement, et l'Usager s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour que cesse aussitôt que possible toute interférence avec tels signaux et équipements.

Initiales Propriétaire	Usager
	

- (f) L'Usager devra enlever tous les Équipements à la fin de la Durée, ou lors de la résiliation anticipée de ce contrat, et devra remettre les Lieux dans leur état original (à l'exception de l'usure normale), laisser les Lieux propres et en bon état, et réparer tous les dommages causés aux Lieux et à l'Immeuble suite à l'enlèvement des Équipements. Si l'Usager néglige de le faire, le Propriétaire pourra effectuer les travaux et réparations nécessaires aux frais de l'Usager, auquel cas sera ajouté des frais de 15% du coût des travaux. L'Usager paiera l'ensemble de ces coûts sur demande du Propriétaire.

Respect de obligations de l'Usager : Pourvu que l'Usager ait payé le Taux et ait respecté ses autres obligations en vertu de la présente convention, le Propriétaire accepte que l'Usager ait accès aux Lieux et aux Services publics 24 heures par jour, sept jours par semaine, le tout en conformité avec la présente convention et les exigences raisonnables de sécurité du Propriétaire.



Afin d'avoir accès aux Lieux et aux Services publics, l'Usager devra donner au Propriétaire, un avis écrit d'au moins 24 heures, l'informant; a) de son intention d'entrer dans les Lieux et aux Services publics, b) des noms des personnes qui accéderont aux Lieux et aux Services publics, c) de la raison de l'entrée dans les Lieux et aux Services publics et d) de la durée prévue du travail à être exécuté. Il est convenu et entendu qu'aucun avis n'est requis en cas d'urgence.

Indemnité : Sauf en cas de faute intentionnelle ou négligence grossière de la part du Propriétaire, le Propriétaire n'est pas responsable des décès ou du préjudice corporel occasionnés par un événement survenu dans l'Immeuble, ni des dommages matériels occasionnés à l'Usager ou à d'autres parties qui se trouvent sur les Lieux, et le Propriétaire n'est pas responsable non plus des pertes ou des dommages occasionnés aux biens de l'Usager ou d'autres parties, quelle qu'en soit la cause, qu'un tel décès, un tel préjudice ou une telle perte ou un tel dommage soit attribuable à la négligence du Propriétaire, de ses mandataires, préposés ou employés ou d'autres parties dont il est légalement responsable. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, le Propriétaire n'est pas responsable du préjudice corporel ou des dommages matériels occasionnés par un incendie, une explosion, la chute de plâtre, de la vapeur, du gaz, de l'électricité, de l'eau, de la pluie, de la neige ou des fuites d'une partie de l'Immeuble ou des tuyaux, des appareils, des installations de plomberie, du toit, de la sous-surface d'un plancher ou d'un plafond ou de la rue ou d'un autre endroit, de l'humidité ou de toute cause, quelle qu'en soit la nature. Le Propriétaire n'est pas responsable des dommages de cette nature causés par des personnes qui se trouvent dans l'Immeuble, par des occupants de propriétés adjacentes ou par des membres du public, ni de ceux qui sont causés par des travaux de construction ou par des travaux privés, publics ou parapublics. Tous les biens de l'Usager conservés ou entreposés dans l'Immeuble le sont uniquement aux risques de l'Usager, et celui-ci doit tenir le Propriétaire indemne de toute réclamation découlant de dommages occasionnés à ceux-ci. Sauf en cas de faute intentionnelle ou négligence grossière de la part du Propriétaire et nonobstant les autres modalités, engagements et conditions prévus dans le présent contrat, l'Usager doit tenir le Propriétaire indemne et à couvert à l'égard de toute perte (y compris la perte de tous les montants payables par l'Usager aux termes du présent contrat), réclamation, action, obligation ou dépense et de tout dommage par suite d'un décès, de préjudice corporel, de dommages matériels ou de toute autre perte ou de tout autre préjudice, quels qu'ils soient, découlant du présent contrat ou de tout événement survenu dans, sur les Lieux ou à l'Immeuble, de l'occupation ou de l'utilisation de l'Immeuble ou d'une partie de celle-ci par l'Usager ou de tout acte ou omission de l'Usager ou d'une personne que celui-ci a autorisée à être sur les Lieux. Si le Propriétaire, sans qu'il y ait faute de sa part, est impliqué en tant que partie à un recours exercé par ou contre l'Usager, ce dernier devra alors protéger le Propriétaire et le tenir indemne et à couvert à l'égard de tous les frais, dépenses et honoraires d'avocats raisonnables engagés ou payés par le Propriétaire dans le cadre d'un tel recours et acquitter tous ces frais, dépenses ou honoraires d'avocats. L'Usager ne sera pas tenu responsable de la contamination environnementale préexistante de l'Immeuble à la Date de Commencement mais sera responsable de toute contamination causée par l'Usager subséquente à la Date de Commencement et indemnifiera le Propriétaire à cet égard.

13. **Défaut et résiliation :** Le Propriétaire peut résilier la présente convention si l'Usager fait défaut de remédier (i) à un manquement au paiement du Taux ou (ii) à tout autre manquement, sauf si tel manquement ne peut être remédié à l'intérieur de cinq (5) jours ouvrables et que l'Usager a commencé et continue avec diligence à remédier à ce défaut. Si le Propriétaire résilie la présente convention suite au défaut de l'Usager, le Propriétaire pourra conserver le Taux pour l'année en cours et le Propriétaire pourra réclamer tous les dommages qu'il aura encourus suite au défaut de l'Usager.

Nonobstant toute disposition à l'effet contraire aux présentes, le Propriétaire pourra mettre fin à la présente convention en tout temps, si une loi ou un règlement applicable venait interdire ou empêcher l'utilisation des Services publics par des tiers tel l'Usager, en remettant un avis écrit à l'Usager, telle résiliation prenant effet sur réception de l'avis, sans pénalité ou charge quelconque.

14. **Résiliation unilatérale du Propriétaire:** Nonobstant toute autre disposition à l'effet contraire contenue dans ce contrat, le Propriétaire pourra résilier ce contrat sur avis écrit de soixante (60) jours à l'Usager, sans compensation, pénalité ou charge quelconque.
15. **Cession ou sous-location** Le Propriétaire peut céder la présente convention en tout temps et sera libéré de toutes ses obligations envers l'Usager en vertu de la présente convention, pourvu que le Propriétaire s'assure que le cessionnaire reçoive avis de la présente convention et assume toutes les obligations en vertu de celle-ci. L'Usager ne devra pas céder la présente convention ou sous-louer ou licencier tout ou partie des Lieux (une « cession ») sans le consentement écrit préalable du Propriétaire, lequel consentement ne peut être retenu sans un motif raisonnable. Nonobstant ce qui précède, l'Usager peut effectuer une cession à une société du même groupe, tel que ce terme est défini dans la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ou à un acheteur d'une partie significative de son entreprise. L'Usager devra s'assurer que le Propriétaire est informé de toute cession et demeurera solidairement responsable en vertu de la présente convention suite à toute cession.
16. **Avis :** Tous les avis en vertu de la présente convention devront être par écrit et pourront être livrés par la poste, télécopieur ou de main à main aux adresses indiquées ci-dessous et seront réputés avoir été reçus trois (3) jours ouvrables si envoyés par la poste et le jour ouvrable suivant la date de transmission par télécopieur ou en main propre. À ses propres frais, l'Usager peut publier un avis ou extrait de la présente convention sur le titre de l'Immeuble dans une forme approuvée par le Propriétaire et obtiendra la radiation de telle inscription à l'expiration ou la résiliation anticipée de la présente convention, à défaut de quoi le Propriétaire pourra procéder à la radiation à titre de mandataire de l'Usager, et aux frais de l'Usager.

Initiales Propriétaire	Usager
	

Général : La présente convention représente l'entente complète entre les parties relativement au sujet décrit aux présentes. Tout amendement doit être par écrit et signé par les deux parties. Si toute partie de la présente convention est déclarée invalide, toute telle partie sera retirée sans affecter la validité du reste de la convention. Les dispositions de la présente convention seront assujetties aux lois et règlements applicables qui prévaudront en cas de conflit. La présente convention lie les parties, leurs successeurs et cessionnaires respectifs.

Accès du Propriétaire : Le Propriétaire et ses représentants pourront en tout temps, sur préavis de vingt-quatre (24) heures, avoir accès aux Lieux pour en examiner la condition et faire les modifications qu'ils jugeront nécessaires ou utiles pour l'exploitation et le bon entretien de l'immeuble ou de ses systèmes. Il est convenu et entendu qu'aucun avis n'est requis en cas d'urgence.

Relocalisation : Le Propriétaire pourra, sur préavis écrit d'au moins quatre-vingt-dix (90) jours à l'Usager, relocaliser les Lieux dans d'autres lieux similaires dans l'immeuble ayant une superficie, une configuration et des caractéristiques techniques, au moins équivalentes aux Lieux. Le Propriétaire paiera tous les coûts de préparation des nouveaux lieux en vue de leur utilisation par l'Usager et les coûts de déménagement de l'Usager dans les nouveaux lieux.

20. **Approbation des Travaux :** L'Usager devra obtenir l'approbation préalable du Propriétaire quant à tous les travaux effectués dans les Lieux et remettra les plans des travaux proposés au Propriétaire. L'Usager doit payer au Propriétaire des frais d'administration de Cinq Cent Dollars (500,00 \$) plus TPS et TVQ en relation avec la révision des plans des travaux de l'Usager et l'Usager doit aussi payer tous les frais payés par le Propriétaire à des tiers pour l'approbation des plans des travaux de l'Usager
21. **Force majeure :** Malgré toute disposition contraire du présent contrat, en cas de retard ou d'empêchement réel dans l'exécution d'une obligation quelconque prévue par le présent contrat pour cause de grève, de conflit ouvrier, d'incapacité à se procurer des matériaux ou services, de panne de courant, de Lois restrictives, d'émeute, d'insurrection, de sabotage, de rébellion, de guerre, de cas de force majeure ou pour toute autre cause indépendante de la volonté de la partie retardée ou empêchée, cette partie sera excusée de l'exécution de l'obligation pour la durée du retard et pourra respecter son obligation dans le délai prévu après l'expiration de la période de retard. Toutefois, les dispositions du présent paragraphe n'ont pas pour effet de décharger une partie de l'obligation de régler sans délai tout paiement prévu par le contrat.
22. **Droits prioritaires :** Le contrat et les droits de l'Usager prévus par ce contrat sont, en tout temps, soumis et subordonnés à l'ensemble des baux sous-jacents, hypothèques ou actes de fiducie qui touchent l'immeuble et qui ont déjà été conclus ou qui seront conclus après la date des présentes ainsi qu'à l'ensemble des renouvellements, reconductions et actes de remplacement de ces instruments.



Si les droits du Propriétaire s'éteignent suite à son défaut de se conformer à toutes les dispositions de ce contrat ou à toutes les dispositions d'une hypothèque ou d'un acte de fiducie auquel le présent contrat est subordonné, l'Usager convient d'accepter l'acquéreur de l'immeuble par suite d'une opération effectuée aux termes de l'hypothèque, et de reconnaître ce bailleur ou cet acquéreur comme son Propriétaire prévu par le présent contrat.

L'Usager s'engage à signer et à remettre en tout temps, à la demande du Propriétaire ou d'un Créancier Hypothécaire, tout instrument qui pourrait s'avérer nécessaire ou utile afin de constater la subordination du présent contrat à l'ensemble des baux, hypothèques ou actes de fiducie susmentionnés lors de l'acceptation et reconnaissance ci-dessus.

23. **Résiliation du contrat :** À l'expiration ou résiliation du contrat, pour quelque raison que ce soit, ou lorsque l'Usager, avec la permission du Propriétaire, quitte les Lieux avant l'expiration du contrat, l'Usager devra enlever, à la demande du Propriétaire, tous les Équipements ou certains Équipements précis, notamment ceux que lui ou le Propriétaire ont installés dans les Lieux conformément au contrat à l'égard des Lieux, peu importe qui du Propriétaire ou de l'Usager en a supporté le coût. Dès lors, l'Usager est tenu de rétablir les Lieux dans leur état original, (à l'exception de l'usure normale) en y laissant les Équipements permis par le Propriétaire. Si l'Usager n'est pas tenu d'enlever certains de ces Équipements, ils demeureront, à l'expiration ou à la résiliation du présent contrat pour quelque raison que ce soit, dans les Lieux à titre de biens appartenant au Propriétaire sans compensation pour l'Usager. Qui plus est, toute obligation de l'Usager en vertu du présent contrat, toute obligation monétaire, qu'elle soit antérieure ou ultérieure à l'expiration ou à toute résiliation prématurée du contrat, due en vertu ou suite à des ajustements prévus en vertu du contrat, survivra l'expiration ou toute résiliation prématurée du contrat.
24. **Lois environnementales :** L'Usager garantit et convient : a) qu'il n'apportera pas ou ne permettra pas que soit apportées dans les Lieux ou dans l'immeuble des matières dangereuses, sauf tel que prévu par les lois sur l'environnement; b) de respecter en tout temps et d'exiger de toute personne dont l'Usager est responsable en vertu de la Loi, de respecter les lois sur l'environnement s'appliquant aux Lieux ou à l'immeuble; c) de donner au Propriétaire toute notification quant à la présence en tout temps durant la Durée, de matières dangereuses dans ou aux Lieux avec toutes informations concernant ces matières dangereuses ainsi que leur présence dans les Lieux que le Propriétaire pourrait demander; d) d'aviser le Propriétaire de toute situation qui pourrait résulter en une obligation, en vertu de toute loi sur l'environnement, tant pour l'Usager que pour le Propriétaire relativement à la présence de matières dangereuses aux, sur ou dans les Lieux, incluant, sans limitation, un avis pour tout écoulement, déversement dans l'environnement de toute matières dangereuses dans ou à partir des Lieux ou de l'immeuble.

Pour tout défaut de l'Usager de se conformer aux dispositions de la présente section, en plus des droits et des recours qui lui sont conférés, le Propriétaire pourra exercer les droits et recours suivants :

- a) à l'entière discrétion du Propriétaire, résilier/terminer la présente convention; et/ou
- b) recouvrer tous et chacun des dommages liés au défaut, y compris, sans en limiter la généralité, en plus des droits réservés et disponibles au Propriétaire relativement à toute résiliation/termination prématurée de cette convention, les coûts et dépenses de nettoyage, les indemnités et honoraires tant en matière civile que criminelle, la perte de revenus et ventes du Propriétaire et ceux d'autres locataires pour tout dommage subi et réclamation faite par des tierces parties, de même que les frais et honoraires des conseillers juridiques du Propriétaire.

Initiales	
Propriétaire	Usager
	

25. **Exclusion de responsabilité** : Advenant le cas où une fiducie en investissement immobilier (la « Fiducie ») deviendrait le propriétaire bénéficiaire de l'immeuble, aucune des obligations de la Fiducie aux termes des présentes ne lierait ni n'affecterait d'aucune façon les biens personnels d'aucun fiduciaire de la Fiducie, détenteur d'unité(s) dans la Fiducie, rentier en vertu d'un plan aux termes duquel un fiduciaire ou détenteur d'unité(s) agirait à titre de fiduciaire, officier, employé, agent ou mandataire de la Fiducie, étant expressément entendu que seuls les biens de la Fiducie pourraient être affectés.
26. **Loi d'application** : Le présent contrat est régi par les Lois de la province de Québec et les Lois fédérales qui sont d'application dans cette province et sera interprété en conséquence. Si l'une quelconque des dispositions de ce contrat s'avère illégale ou non exécutoire selon les Lois de cette province, elle est réputée disjointe et les autres dispositions du contrat continuent à produire tous leurs effets et sont obligatoires pour les parties comme si la ou les dispositions inopérantes n'y avaient jamais fait partie. Toute dispute concernant l'interprétation ou l'application de l'une ou l'autre des dispositions contenues dans la présente contrat, devra être soumise aux tribunaux appropriés pour le district judiciaire de Montréal, province de Québec.

LUE ET ACCEPTÉE PAR L'USAGER ET LE PROPRIÉTAIRE:

DATE: May 30, 2012 DATE: June 12/12

TELU COMMUNICATIONS INC.

LA COMPAGNIE D'ASSURANCE-VIE MANUFACTURERS

Par: Robert Beatty Par: Stephen Nicoletti
 Nom: Robert Beatty Nom: Stephen Nicoletti
 Fonction: Directeur Fonction: Directeur général, est du Canada

J'ai l'autorité de lier la Compagnie.

J'ai l'autorité de lier la Compagnie.

Adresse postale pour avis :	Adresse postale pour avis :
Attention : Support Telus Communications Inc. Yves Massé 8675 Du Creusot St Léonard, QC H1P 2A8 Fax : 514 788-8198 yves.masse@telus.com	Attention : Succursale de Montréal-Immeubles Financière Manuvie 2000, rue Mansfield, bureau 920 Montréal, QC H3A 2Z6 Facsimile: 514.288.2475

ANNEXE « A »



Description légale de l'Immeuble

"Un emplacement ayant front sur la rue Peel, en la ville de Montréal (Arrondissement Ville-Marie), province du Québec, connu et désigné comme étant composé des lots suivants, savoir :

- a) Lot UN MILLION TROIS CENT TRENTE-HUIT MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-TROIS (1 338 883) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de MONTRÉAL; et
- b) Lot UN MILLION CINQ CENT QUINZE MILLE SIX CENT TRENTE-CINQ (1 515 635) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de MONTRÉAL.

Avec bâtisse dessus érigée portant les numéros civiques 2000, rue Peel et 1101, 1125, 1141 et 1143, boulevard de Maisonneuve ouest, ville de Montréal (Arrondissement Ville-Marie), province du Québec H3A 1N4."

A-1 – 2000 Peel

Initiales	
Propriétaire	Usager
	

ANNEXE « B »

Description des lieux et travaux

B-1 – 2000 Peel

Initiales	
Propriétaire	Usager
