

CONVENTION DE SITE DE TÉLÉCOMMUNICATION

Propriété : 500 Boulevard René-Lévesque O, Montréal

- 1) **DESCRIPTION DES LIEUX.** Le Locateur loue au Locataire de l'espace nécessaire à l'installation d'équipement de télécommunication (ci-après les « Lieux loués »), situé dans l'immeuble plus amplement décrit à l'Annexe A (la « Propriété ») et accorde au Locataire les droits d'accès s'y rattachant. Ce droit d'accès et la fourniture de services de la part du Locataire sont des droits non exclusifs.



L'emplacement des équipements du Locataire, incluant, sans limitation, le câblage, la fibre et autres équipements (les « Équipements »), est plus amplement décrit à l'Annexe B. En tout temps, soit avant le début de la Période initiale (telle que définie ci-après) et toute prolongation de celle-ci, avant toute installation par le Locataire sur la Propriété, le Locataire devra soumettre des Plans (tels que définis ci-après) finaux pour l'approbation du Locateur à l'exception de la maintenance courante pour laquelle aucune approbation ne sera requise, laquelle approbation ne pourra être retenue, assortie de conditions ou retardée de façon déraisonnable.

- 2) **DURÉE.** La présente convention est pour une période de dix (10) (la « Période initiale ») à compter du 1^{er} juillet 2022 et se terminant le 30 juin 2032. Dans cette convention, la « Durée » de la convention désigne la Période initiale et toute Période de prolongation (telle que prévue au paragraphe 4) de même que toute autre prolongation.
- 3) **LOYER - TAXES.** Le loyer annuel sera au montant ici-bas et payable annuellement en un seul versement à partir du 1^{er} juillet 2022 et pour les années subséquentes, à la date d'anniversaire de la convention (le « Loyer ») :
- i) Du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2027, mille sept cent cinquante dollars (1 750.00\$), plus les taxes applicables
 - ii) Du 1^{er} juillet 2027 au 30 juin 2032, deux mille cinq cent cinquante dollars (2 500.00\$), plus les taxes applicables

Le Loyer inclut les frais d'exploitation, les taxes foncières et l'électricité.

Les numéros de TPS et TVQ du Locateur sont 816136154 RT 0001 et 1214062018 TQ 0002.

- 4) **DROIT DE PROLONGATION.** Pourvu que le Locataire (i) ne soit pas en défaut et (ii) n'ait pas sous-loué les Lieux loués ni cédé la convention, le Locataire pourra en avisant le Locateur par écrit au moins six (6) mois avant l'expiration de la Période initiale (l'« Avis du Locataire ») prolonger la convention pour une période additionnelle de cinq (5) ans débutant le jour suivant l'expiration de la Période initiale (la « Période de prolongation »). La convention sera prolongée selon les mêmes termes et conditions, à l'exception qu'il n'y aura pas d'autre option de prolongation et le Loyer, lequel sera établi au prix du marché. Les deux parties auront 60 jours, à compter de la date de réception de l'Avis du Locataire par le Locateur, pour s'entendre faute de quoi le droit de prolongation deviendra nul et sans effet et le Locataire quittera à l'expiration de la Période initiale selon les termes et conditions de la présente convention. Le Loyer négocié ne pourra pas être inférieur au Loyer des 12 mois précédents le début de la ou les Période de Prolongation.
- 5) **UTILISATION.** Le Locataire a le droit d'utiliser les Lieux loués et les droits d'accès aux fins d'installer, d'enlever, de remplacer, de réparer, de réinstaller, d'entretenir, d'ajouter et d'exploiter des Équipements et de fournir des services de télécommunication, à ses propres frais. Par mesure de clarification, tout ajout dans les Équipements décrits aux plans de l'Annexe B devra être en relation avec ces dits plans, faute de quoi à la seule discrétion du Bailleur, une nouvelle entente devra avoir lieu (en exemple, entre autres, une installation d'antenne/radio au toit). Il est de la responsabilité et au coût du Locataire de s'assurer que l'usage prévu des Équipements dans les Lieux loués soit acceptable et approuvé par les autorités gouvernementales et tout autre organisme régissant les télécommunications.
- 6) **SERVICES PUBLICS.** Le coût des services publics nécessaires pour l'exploitation des installations et Équipements, incluant la consommation d'électricité, incombe entièrement au Locateur.
- 7) **ÉQUIPEMENTS.** Les Équipements installés par le Locataire (ou ses mandataires) dans ou sur la Propriété sont la propriété du Locataire et demeureront sa propriété avant, pendant et après la durée. Le Locateur renonce au droit d'accession en ce qui concerne les Équipements et s'engage à signer tout document nécessaire à cet égard, le cas échéant. Le Locataire devra, à ses frais, dans les trente (30) jours suivant la fin de la Période initiale, toute prolongation de celle-ci ou à son départ des Lieux loués, enlever tous les Équipements de la Propriété et ce, sur demande du Locateur. Le Locataire devra aussi réparer tout dommage causé par l'enlèvement de ses Équipements. À défaut pour le Locataire de retirer ses Équipements et sous réserve de la transmission d'un préavis écrit d'au moins (10) jours au Locataire, le Locateur aura le droit d'y effectuer et y faire, à la place et aux frais du Locataire (en y ajoutant des frais administratifs de 15 %), les travaux d'enlever les dits Équipements, le tout sans préjudice aux autres droits recours du Locateur en vertu des présentes.
- 8) **AVIS.** Sauf si autrement stipulé dans la présente convention, les avis doivent être faits par écrit et transmis par courriel. S'ils sont transmis par courriel, ils sont réputés avoir été reçus lorsqu'un accusé de réception courriel a été reçu.
- 9) **CESSION.** La cession de la présente convention par le Locataire ou la sous-location des Lieux loués peut se faire envers une/des société(s) du groupe ou un prêteur du Locataire ou envers un acheteur de la majorité ou de la totalité des éléments d'actif du Locataire dans la province où la Propriété est située sans l'approbation préalable du Locateur, mais avec avis auprès de celui-ci. Le consentement du Locateur est nécessaire à l'égard de toutes les autres cessions, consentement qui ne sera pas retenu ou reporté de façon déraisonnable. Sujet à l'approbation du Locateur, le Locataire pourra permettre à des tiers d'utiliser la totalité ou une partie des Lieux loués pour autant que l'utilisation qui en est faite soit compatible avec l'utilisation autorisée aux présentes. Le Locataire devra payer au Locateur un frais légal d'étude de dossier et de rédaction d'amendement de la convention de mille cinq cents dollars (1 500,00 \$) pour toute cession et ou sous-location des Lieux loués.

	
Locateur	Locataire

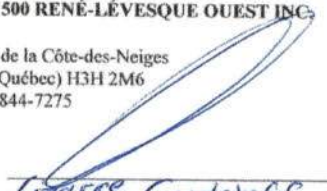
- 10) **RÉSILIATION.** Le Locataire pourra résilier la présente convention sur transmission d'un avis écrit dans le cas où les Équipements ne seraient pas utiles ou nécessaires à l'obtention d'un signal acceptable dans la Propriété, ou pour tout autre motif de bonne foi invoqué par le Locataire, et ce, sans recours de la part du Locateur. Si le Locataire résilie la convention en cours de Durée, le Loyer annuel demeure redevable au Locateur pour l'année en cours de cette résiliation. Le Locateur peut résilier la présente Convention si le Locataire fait défaut de remédier à un manquement pour lequel il a requis un avis de trente (30) jours du Locateur, sauf si le manquement ne peut être remédié à l'intérieur de cette période et le Locataire a commencé avec diligence à remédier au défaut.
- 11) **INDEMNISATION.** Chaque partie convient d'indemniser et de prendre fait et cause pour l'autre partie à l'égard de tous frais (y compris les frais juridiques) et pertes à la personne et aux biens et découlant de l'utilisation et/ou de l'occupation illégale ou négligente des Lieux loués ou de la Propriété par une telle partie. Au cours de la Durée de la présente convention, le Locataire devra souscrire une assurance responsabilité civile et contre les dommages matériels d'un montant non inférieur à 5 000 000 \$, et le Locateur devra être ajouté à la police en qualité d'assuré supplémentaire et recevoir la preuve qu'une telle police a été souscrite.
- 12) **MATIÈRES DANGEREUSES.** Le Locateur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'une substance sur la Propriété qui puisse être identifiée comme nuisible, dangereuse ou toxique par toute loi ou tout règlement fédéral, provincial ou local applicable (les « Contaminants »). Le Locateur sera responsable pour toute contamination des Lieux loués ou de la Propriété antérieure au premier jour de la Période initiale ainsi que pour toute contamination non causée par le Locataire, s'il y a lieu. Si des Contaminants, non causés par le Locataire, sont découverts par le Locataire pendant la Période initiale, la Durée ou toute Période de prolongation, le Locateur devra procéder à l'enlèvement des Contaminants à ses frais ou, à son choix, indemniser et tenir le Locataire à couvert de toute responsabilité découlant de la présence des Contaminants sur les Lieux loués. Le Locateur et le Locataire ne doivent pas déverser ni utiliser une telle substance sur la Propriété en violation de toute loi applicable.
- 13) **DIVERS**
- a) Le Locateur est tenu de procurer au Locataire la jouissance paisible des Lieux loués pendant toute la durée de la convention. Le Locateur ne doit pas faire en sorte ni permettre que des tiers entravent ou nuisent à la qualité des services de télécommunication rendus par le Locataire à partir des Lieux loués. Dans l'éventualité où une interférence survient à n'importe quel moment pendant la Période initiale ou pendant toute Période de prolongation, le Locateur devra, sur simple avis du Locataire, faire en sorte qu'une telle interférence cesse dans un délai raisonnable. Le Locataire doit avoir accès aux Lieux loués 24 heures sur 24, 7 jours par semaine, sous réserve des exigences raisonnables de sécurité du Locateur. Le Locateur devra fournir par écrit au Locataire à la date de signature des présentes ses exigences relatives à la sécurité, la salubrité et l'accès aux Lieux loués, le cas échéant.
- b) Préalablement à l'installation initiale des Équipements et toute autre installation d'Équipements futurs, le Locataire doit fournir au Locateur des plans et (ou) des relevés, selon le cas (collectivement, les « Plans »). Toute installation initiale ou future nécessitant de faire le ménage de conduits trop pleins devra se faire par le Locataire à ses frais et responsabilité. Le ménage du conduit sera limité à l'équipement appartenant au Locataire. Le Locateur aidera le Locataire et collaborera avec ce dernier, aux frais du Locataire, pour l'obtention, le cas échéant, des approbations gouvernementales requises en relation avec l'utilisation des Lieux loués par le Locataire. Le Locataire doit utiliser les Lieux loués conformément aux lois et règlements en vigueur dans la juridiction où se trouve la Propriété.
- c) Les signataires du Locateur ou du gestionnaire immobilier de ce dernier déclarent et garantissent qu'ils possèdent les pleins pouvoirs de conclure et de signer la présente convention et que celle-ci lie les parties. Ces derniers s'engagent à fournir, sur simple demande, tout document à cet effet.
- d) La présente convention contient toutes les ententes, promesses et engagements conclus entre le Locateur et le Locataire quant à l'objet de cette convention. Toutes les annexes et tous les Plans y sont intégrés par renvoi le tout sans novation ni dérogation.
- e) Les modalités et conditions de la présente convention s'appliquent aux héritiers, successeurs et ayants droit du Locateur et du Locataire et les lient.
- f) N/A
- g) La présente convention est régie par les lois de la province où la Propriété est située. Des dispositions invalides sont divisibles et ne portent pas atteinte à la validité du reste de la présente convention. **Le Locateur et le Locataire conviennent de garder confidentiels les termes et conditions de cette convention à moins d'être obligés par la loi de les divulguer. Nonobstant ce qui précède, la présente convention pourra être divulguée au CRTC, à leurs conseillers, partenaires d'affaires ou dans le cadre de toutes transactions.**
- h) Le Locataire, en soumettant les détails d'une publication au Locateur et avec l'approbation du Locateur qui ne pourra pas refuser sans raison valable, pourra publier cette convention par avis en omettant les conditions financières, le tout conformément à l'article 2999.1 du *Code civil du Québec*. Le Locataire sera responsable non seulement du paiement de tous les frais relatifs à cette publication, mais également de tous les frais relatifs à la radiation de celle-ci à l'expiration de la Durée ou du départ du Locataire des Lieux loués. Le Locataire à la fin de la Durée ou son départ des Lieux loués devra effectuer la radiation de cette publication faute de quoi le Locateur le fera et ce, aux frais du Locataire, avec l'ajout d'un frais administratif de quinze pour cent (15 %).
- i) Malgré le fait que le Locataire ait rédigé la présente convention et l'ait soumise au Locateur, ce dernier reconnaît que les principales dispositions ont été négociées et qu'il comprend la totalité des dispositions et que le Locataire lui a donné des explications appropriées à l'égard des modalités et conditions de la présente convention.

LOCATEUR :

	
Locateur	Locataire

ÉDIFICE 500 RENÉ-LÉVESQUE OUEST INC.

3488A ch. de la Côte-des-Neiges
Montréal (Québec) H3H 2M6
Tel: (514) 844-7275

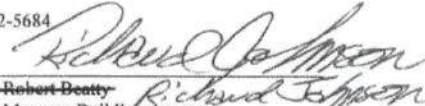
Par : 
Nom : George Coatchef
Qualité : Président
Dûment autorisé à signer pour le Locateur

DATÉE ce 2 jour de Novembre 2022.

LOCATAIRE :

TELUS COMMUNICATIONS INC.

25 York Street
Floor 22
Toronto, Ontario
M5J 2V5
Tel: (416) 992-5684

Par : 
Nom : ~~Robert Denty~~ Richard Johnson
Qualité : Manager Building Access
Dûment autorisé à signer pour le Locataire

DATÉ ce 2nd jour de Novembre 2022



	
Locateur	Locataire

ANNEXE « A »

DESCRIPTION LÉGALE DE LA PROPRIÉTÉ DU LOCATEUR

Un immeuble connu et désigné comme étant composé des lots :

1 303 777 du cadastre Québec.

	
Locateur	Locataire