

Entente de location en date du 25 septembre 2018 (l'« Entente »);

ENTRE : **Les Immeubles 507 Place d'Armes Montréal Inc.**, société légalement constituée, dûment représentée par son mandataire et gestionnaire, **Société de Gestion Cogir s.e.n.c.**, ayant son siège social au 7250, boul. Taschereau, bureau 200, en la ville de Brossard, province de Québec, J4W 1M9, représentée et agissant aux présentes par Nadim Hanna, vice-président exploitation, division commerciale, et Joseph Télió, vice-président, location, dûment autorisés aux fins des présentes tel qu'ils le déclarent

(le « Bailleur »)

ET : **Telus Communications Inc.**, société légalement constituée ayant une place d'affaires au 25 York Street, 22^e étage, en la ville de Toronto, province d'Ontario, M5J 2V5, représentée et agissant aux présentes par Robert Beatty Regulatory Affairs Dir. & Yves Massé Coordonateur Qual., dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare

(le « Locataire »)

LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT MUTUELLEMENT DE CE QUI SUIT :

1. **Espace loué**

Le Bailleur loue au Locataire et lui consent le droit d'installer, à ses frais, une boîte de jonction pour la distribution de la fibre optique, à l'endroit approximativement identifié en rouge sur la page 3 de 5 des plans techniques ci-joints (l'« Espace »), situé dans la salle électrique identifiée en jaune sur la page 2 de 5 des plans techniques ci-joints (la « Salle Électrique ») de l'immeuble sis au 507, Place d'Armes, en la ville de Montréal, province de Québec (l'« Immeuble »).

2. **Usage de l'Espace, de la Salle Électrique et des Équipements**

- 2.1 Le Locataire s'engage à utiliser l'Espace uniquement pour l'installation et l'exploitation d'une boîte de jonction pour la distribution de la fibre optique, mesurant approximativement deux (2) pieds de hauteur par deux (2) pieds de largeur, ainsi que tous les ajouts, les modifications et les améliorations pouvant y être apportés (les « Équipements »). Étant entendu que tout ajout, modification et amélioration aux Équipements sont sujets au consentement écrit préalable du Bailleur.
- 2.2 Le Locataire aura un droit d'accès non-exclusif à l'Espace et à la Salle Électrique pendant les heures d'affaires de l'Immeuble sur préavis écrit de vingt-quatre (24) heures au Bailleur. Les heures d'affaires de l'Immeuble sont, en date des présentes, du lundi au vendredi de 9h00 à 16h00. Le Locataire reconnaît que ces heures sont sujettes à changements, à l'entière discrétion du Bailleur.
- 2.3 Avant le début de tous travaux dans l'Espace, le Locataire s'engage à soumettre à l'approbation du Bailleur, les plans et spécifications de ses travaux, laquelle approbation ne pourra être retenue de façon déraisonnable.
- 2.4 Le Locataire s'engage à identifier les Équipements, et particulièrement la boîte de jonction et les câbles situés dans l'Espace, au nom et couleurs de Telus Communications Inc.
- 2.5 Le Locataire ne permettra à aucune autre personne, de partager ou d'employer les Équipements ou l'Espace sans avoir obtenu au préalable le consentement écrit du Bailleur.
- 2.6 Le Locataire reconnaît et accepte que la présente Entente ne lui confère aucune exclusivité quant à l'installation des Équipements dans l'Immeuble ou l'usage qu'il entend faire des Équipements et de l'Espace, étant entendu que la Salle Électrique sera utilisée en commun par le Bailleur et les usagers et locataires de l'Immeuble.

Initiales	
Locataire	Bailleur
<i>gm</i>	<i>MT</i> J.T.

2.7 Le Locataire s'engage à prendre les mesures nécessaires pour que les Équipements ainsi que son usage de l'Espace et de la Salle Électrique : (i) ne causent aucune interférence avec les installations de télécommunication et le système de ventilation et de climatisation de l'Immeuble; (ii) n'imposent pas une demande additionnelle ou une surcharge au système de ventilation et de climatisation de l'Immeuble; (iii) ne troublent pas la jouissance paisible des autres locataires ou usagers de l'Immeuble; et (iv) ne causent aucun autre inconvénient au Bailleur.

3. Durée

La Durée de cette Entente sera pour une période de douze (12) mois, débutant le 1^{er} juillet 2018 et se terminant le 30 juin 2019 (la « **Durée** »).

À compter du 1^{er} juillet 2019, la Durée de l'Entente sera prolongée automatiquement à chaque date d'anniversaire, soit le 1^{er} juillet de chaque année, pour une période additionnelle de douze (12) mois, à moins qu'un avis de terminaison soit envoyé par le Locataire ou le Bailleur avant le 30 avril de l'année en cours. Si un tel avis de terminaison est envoyé par le Locataire ou le Bailleur, l'Entente se terminera le 30 avril suivant la date d'envoi dudit avis (la « **Date de Terminaison** ») et le Locataire devra remettre la libre possession de l'Espace au Bailleur à la Date de Terminaison.

4. Loyer Brut

4.1 Pendant la Durée, le Locataire convient de payer au Bailleur pour l'Espace, sans aucun avis, déduction, compensation, réduction ou diminution de quelque nature que ce soit un Loyer Brut annuel de 1 200,00\$ (plus les taxes applicables TPS et TVQ), payable d'avance le 1^{er} jour du mois de juillet de chaque année.

Aux fins de la présente Entente, le Loyer Brut inclut le loyer de base, les frais d'exploitation, les taxes foncières et scolaires et la surtaxe sur les immeubles non-résidentiels. Les taxes de vente applicables sont toutefois payables en sus sur les montants de loyer.

4.2 Il est entendu que le Loyer Brut peut être rajusté pendant la Durée si le Locataire ajoute du matériel aux Équipements.

4.3 Tout Loyer Brut doit être payé à 8802815 Canada Inc. et remis au bureau de gestion de l'Immeuble que le Bailleur identifie de temps en autre.

5. Conditions et entretien de l'Espace

5.1 Le Locataire convient que le Bailleur ne fait aucune promesse, aucune déclaration, ni aucun engagement relativement à l'état, à toute modification, réfection, installation d'équipement dans l'Espace ou dans la Salle Électrique et qu'il prend possession de l'Espace «tel quel».

5.2 Le Locataire est responsable de tous les coûts reliés à l'installation, l'entretien, la réparation, l'exploitation, l'enlèvement ou le remplacement des Équipements. Le Locataire s'engage, à ses frais, à réparer les dommages que peuvent causer les Équipements ou son usage de l'Espace et de la Salle Électrique.

6. Endommagement et destruction de l'Immeuble

6.1 Si l'Espace, la Salle Électrique ou l'Immeuble sont détruits ou endommagés suite à quelque événement que ce soit, de sorte qu'ils ne peuvent être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés et que le Bailleur décide de ne pas les réparer et en avise le Locataire par écrit dans les trente (30) jours suivant la destruction ou l'endommagement, le Bailleur ou le Locataire peuvent, dans les trente (30) jours dudit avis (peu importe que l'Espace soit touché ou non) résilier la présente Entente en donnant à l'autre partie un préavis écrit à cet effet.

6.2 Il est entendu que le Bailleur n'a pas l'obligation de reconstruire ou réparer l'Immeuble ou l'Espace.

7. Relocalisation

Si le Bailleur désire redévelopper, rénover, altérer ou modifier l'ensemble ou une partie de l'Immeuble de sorte que l'Espace ou la Salle Électrique doivent être relocalisés ou certains des Équipements doivent être déplacés ou enlevés de façon temporaire ou permanente (la

Initiales	
Locataire	Bailleur
<i>CPM</i>	<i>MK</i> <i>J.T.</i>

« Relocalisation »), il peut, par préavis écrit d'au moins quarante-cinq (45) jours au Locataire, exiger que le Locataire libère l'Espace à la date indiquée dans l'avis et réaménagement dans d'autres lieux situés dans l'Immeuble et ce sans droit par le Locataire à quelque compensation ou indemnisation pour les inconvénients et coûts subis. Si le Locataire ne consent pas à la Relocalisation dans les dix (10) jours de la réception du préavis du Bailleur, le Locataire sera réputé avoir résilié l'Entente, cette résiliation prenant effet dans les quarante-cinq (45) jours suivant l'avis du Bailleur. Le Locataire est responsable de tous les frais et coûts qu'il peut encourir lors de la Relocalisation et ce à l'entière décharge du Bailleur.

8. État de l'Espace à la fin de la Durée

À l'expiration de la Durée ou lors de la résiliation de l'Entente, le Locataire s'engage à enlever les Équipements à ses frais et réparer tout dommage causé par cet enlèvement et remettre l'Espace et la Salle Électrique dans leur état original, à défaut de quoi, le Bailleur pourra le faire, aux frais du Locataire (auxquels s'ajoutent des frais d'administration de 15 % du coût de ces travaux). Ces montants seront payables par le Locataire sur demande du Bailleur.

9. Assurances

9.1 Au cours de la Durée, le Locataire doit contracter et maintenir en vigueur, à ses frais une assurance générale contre la responsabilité civile couvrant les actes dont le Locataire peut être tenu responsable, de même que toute personne effectuant quelque travail pour le compte du Locataire et toute personnes dont le Locataire est légalement responsable, peuvent être tenus responsables, et couvrant les Équipements, l'Espace, la Salle Électrique et les espaces communs ou toute autre assurance que le Bailleur pourra raisonnablement exiger.

9.2 Ces polices doivent être dressées sur la formule générale et comporter des montants de garantie tout dommage confondu d'au moins deux millions de dollars (2 000 000,00 \$) par sinistre, pour les blessures corporelles infligées à une ou plusieurs personnes ou pour les dommages matériels causés à des tiers et contenir une clause d'individualité de l'assurance et de recours entre co-assurés.

10. Responsabilités et indemnisation

10.1 Le Bailleur ne pourra être tenu responsable pour tous dommages, toutes pertes, toutes réclamations ou toutes dépenses pouvant survenir en raison de l'installation, de l'utilisation ou en raison de l'endommagement ou de la destruction des Équipements.

10.2 Le Locataire renonce à toute réclamation contre le Bailleur et tient le Bailleur indemne et à couvert des pertes, coûts et frais découlant de son utilisation et son occupation de l'Espace, de la Salle Électrique et de l'Immeuble, y compris, sans restriction, toute réclamation découlant de préjudices personnels, de blessures, de la perte ou du vol de biens, peu en importe la cause, à l'exception des réclamations résultant d'une négligence grave ou d'une faute intentionnelle du Bailleur, de ses employés ou sous-traitants.

11. Défauts du Locataire

Si le Locataire fait manquement au paiement du Loyer Brut et n'y remédie pas dans les cinq (5) jours suivant le manquement ou si le Locataire fait défaut à toutes autres dispositions de l'Entente et n'y remédie pas dans le délai accordé dans l'avis écrit du Bailleur à cet effet, ou devient insolvable, devient failli, fait une cession à ses créanciers, se prévaut des dispositions de toute loi sur les débiteurs faillis ou insolubles, le Bailleur pourra alternativement ou cumulativement avec tous les autres droits et recours du Bailleur :

- (i) remédier lui-même au défaut, aux frais du Locataire, auxquels s'ajoutent des frais d'administration de 15%, le Locataire s'engageant à rembourser ces montants au Bailleur, sur demande;
- (ii) mettre fin au Bail en envoyant un avis écrit au Locataire, la résiliation prenant effet à la date indiquée dans l'avis du Bailleur et le Bailleur pourra reprendre possession de l'Espace.

12. Droit de résiliation du Bailleur

Le Bailleur a le droit en tout temps pendant la Durée de résilier la présente Entente, par préavis écrit, de trente (30) jours au Locataire. En cas de résiliation par le Bailleur en vertu des dispositions du présent article, le Bailleur ne sera pas responsable pour aucune somme, compensation ou dommage du Locataire pour la résiliation prématurée. Le Bailleur convient de

Initiales	
Locataire	Bailleur
<i>gpm</i>	<i>nk</i> <i>J.T.</i>

rembourser au Locataire le Loyer Brut payé d'avance non échu. La résiliation prendra effet à l'expiration du délai de trente (30) jours (la « **Date de Résiliation** »). Le Locataire devra remettre libre possession de l'Espace le ou avant la Date de Résiliation, payer le Loyer Brut jusqu'à la Date de Résiliation et se conformer aux dispositions de l'article 8 des présentes.

13. **Avis**

Tout avis prévu aux présentes ou qui peut être donné par le Bailleur au Locataire, sera valablement donné au Locataire s'il est expédié à :

Telus Communications Inc
À l'attention de Building Access & Planning Director
25 York Street, 22^e étage
Toronto (Ontario) M5J 2V5

Tout avis prévu aux présentes ou qui peut être donné par le Locataire au Bailleur, sera valablement donné au Bailleur s'il est expédié à :

Société de Gestion Cogir s.e.n.c.
À l'attention du directeur de location
200-7250, boul. Taschereau
Brossard (Québec) J4W 1A9

Un tel avis peut être remis personnellement, par messenger ou transmis par courrier recommandé. Les avis livrés en mains propres ou envoyés par messenger ou par courrier recommandé seront présumés avoir été reçus le jour de la réception.

14. **Dispositions générales**

- 14.1 Le Locataire s'engage à respecter et faire en sorte que ses agents et employés respectent tous les règlements gouvernementaux applicables et à conduire ses affaires en stricte conformité avec la loi et tous les règlements édictés par le Bailleur.
- 14.2 Le Locataire s'engage également à obtenir des autorités concernées tous les permis requis permettant l'utilisation de l'Espace et l'installation et l'opération des Équipements, à l'exonération complète du Bailleur.
- 14.3 Le Locataire ne pourra céder ni transférer la présente Entente.
- 14.4 Le Bailleur peut en tout temps disposer ou céder ses droits et obligations dans la présente Entente à un tiers, sans le consentement du Locataire. Dans ce cas, le Bailleur est libéré de toutes ses obligations envers le Locataire, à la condition toutefois que celles-ci soient assumées par le cessionnaire.
- 14.5 Le Locataire reconnaît que la présente Entente est et demeure en tout temps confidentielle.
- 14.6 Cette Entente sera régie par les lois applicables dans la province de Québec et les parties élisent par les présentes domicile devant la cour de juridiction compétente dans le district judiciaire de Montréal.
- 14.7 Tous les montants stipulés ou estimés aux présentes sont net de TPS et TVQ, les parties s'engageant à payer ces taxes en sus des montants pour lesquels ils sont redevables.
- 14.8 Le Bailleur est dûment inscrit aux fichiers de la TPS et de la TVQ et ses numéros d'inscriptions sont les suivants :
- TPS : 815 573 035 RT0001
TVQ : 122 165 3196 TQ0001
- 14.9 La présente Entente constitue l'entière entente intervenue entre les parties et aucun changement ne peut lier les parties à moins qu'il n'ait été fait par écrit et signé par les parties aux présentes.

(Signatures sur la page suivante)

Initiales	
Locataire	Bailleur
<i>gfm</i>	<i>MT</i> J. T.



En foi de quoi, le Locataire reconnaît que nonobstant le fait que cette Entente ait été rédigée et soumise par le Bailleur, le Locataire a pu librement en discuter, il en comprend toutes les dispositions et il a reçu les explications adéquates sur la nature et l'étendue de l'Entente. Le Locataire a signé les présentes à Montréal, ce 11 jour de Octobre 2018.

Telus Communications Inc.
(Locataire)

Par: *Yves Massé*
Nom: Yves Massé pour Robert Beatty
Représentant autorisé

En foi de quoi, le Bailleur a signé les présentes à BROSSARD, ce 15 jour de OCTOBRE 2018.

Les Immeubles 507 Place d'Armes Montréal Inc.
dûment représentée par son mandataire et gestionnaire,
Société de Gestion Cogir s.e.n.c.
(Bailleur)

Par: *Nadine Hanna*
Nadine Hanna, vice-président
exploitation, division commerciale

Par: *Joseph Tello*
Joseph Tello, vice-président, location

Initiales	
Locataire	Bailleur
<i>Y.M.</i>	<i>N.H.</i> J.T.