

BAIL

ENTRE : **LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC**, corporation légalement constituée ayant son siège social au 1075, rue de l'Amérique-Française, Québec, (Québec), G1R 5P8, agissant et ici représentée par Guy Boilard, dûment autorisé tel qu'il le déclare,

(le « locateur »)

ET : **TÉLUS COMMUNICATIONS (QUÉBEC)** légalement constitué ayant son siège social au 9, Jules-A.-Brillant, Département R0901, Rimouski (Québec) G5L 7E4 agissant et ici représenté par Monsieur Victor Gauthier, ing., dûment autorisé tel qu'il le déclare;

(le « locataire »)

ATTENDU QUE le locataire désire louer du locateur et que le locateur désire louer au locataire des locaux situés au niveau 2 suivant les modalités et conditions ci-après décrites;

ATTENDU QUE les parties se sont entendues sur lesdites modalités et conditions de cette location et qu'elles jugent opportun de les constater par écrit.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DESCRIPTION DES LOCAUX

Le locateur loue au locataire et le locataire loue du locateur un espace mural (les « locaux ») ayant une superficie de 10 pieds carrés (.), lesquels locaux sont situés dans la salle des télécommunications au niveau 2 de l'édifice sis au 900, boul. René-Lévesque Est, Québec (Québec), (l' « édifice »).

L'édifice est construit sur un immeuble connu et désigné comme étant le lot UN MILLION TROIS CENT QUATROZE MILLE SEPT CENT QUATRE-VINGT-NEUF (1 314 789) du cadastre du Québec.

2. UTILISATION DES LOCAUX

Le locataire pourra installer ses équipements de télécommunications dans les locaux et ce, afin d'y exploiter son entreprise. Le locataire pourra effectuer, à ses frais, toutes les modifications ou altérations requises pour les fins de l'exploitation de son entreprise sur approbation préalable du locateur, lequel ne pourra refuser sans motif valable.

3. DURÉE

Le présent bail est consenti pour une durée de 5 ans, commençant le 1^{er} septembre 2003 pour se terminer le 31 août 2008.

4. LOYER

Le locataire paiera au locateur, à titre de loyer annuel, la somme de mille cinq cents dollars (1 500,00 \$), plus la TPS et la TVQ applicables, payable le 1^{er} septembre de chaque année du bail.

5. ASSURANCES

Le locataire assurera sa responsabilité civile et celle de ses employés, préposés, agents ou entrepreneurs, pour tout dommage corporel et matériel, jusqu'à un montant de un million de dollars (1 000,000 \$) par événement. La police d'assurance du locataire devra contenir une clause à l'effet que le locataire ne pourra annuler cette police d'assurance sans donner un préavis de trente (30) jours au locateur.

6. DÉFAUT

Si à quelque moment que ce soit, pendant la durée du présent bail, l'une ou l'autre des parties manque à l'une ou l'autre des obligations lui incombant aux termes des présentes, la partie qui n'est pas en défaut devra envoyer à la partie en défaut un avis écrit dénonçant ledit défaut et accordant à la partie en défaut un délai de trente (30) jours pour y remédier. La partie en défaut devra y remédier dans ledit délai de trente (30) jours suivant la réception dudit avis. Si le défaut n'est pas corrigé dans ce délai, l'autre partie, en autant qu'elle n'est pas elle-même en défaut, pourra résilier le présent bail, sans nouvel avis. Toutefois, à l'exception d'une obligation monétaire, si le locataire ne peut raisonnablement remédier à un défaut dans ledit délai de trente (30) jours suivant la réception d'un avis du locateur, le locataire bénéficiera alors d'un délai supplémentaire raisonnable pour remédier au défaut et payer tous les dommages qui auraient pu être subis par le locateur, le cas échéant.

EN FOI DE QUOI, le locataire a signé à 10 octobre, ce 2003 jour
de _____ 2003.

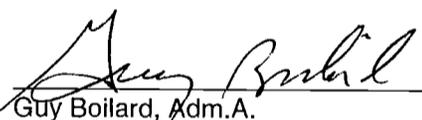
TÉLUS COMMUNICATIONS (QUÉBEC) INC.

Par : 
M. Victor Gauthier


Témoïn

EN FOI DE QUOI, le locateur a signé à Québec, ce 17^e
jour de octobre 2003.

LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DU QUÉBEC

Par : 
Guy Boilard, Adm.A.

Témoïn