

Bail

Entre : **La Société immobilière Jean-Yves Dupont Inc.,**
compagnie légalement constituée ayant son siège social au
2960, boulevard Laurier, bureau 20 à Sainte-Foy (Québec) G1V 4S1,
agissant et ici représentée par Michel Dupont, son vice-président, dûment
autorisé tel qu'il le déclare;
(le « locateur »)

et

Iberville Un,
syndicat de copropriété légalement constitué pour la gestion des parties
communes de l'immeuble (« Place Iberville I »), sis au
1195, rue Lavigerie à Sainte-Foy, agissant et ici représenté par son
président, Serge Melançon, dûment autorisé tel qu'il le déclare;

et G1V 4N3

Association du condominium Place Iberville Deux,
syndicat de copropriété légalement constitué pour la gestion des parties
communes de l'immeuble (« Place Iberville II »); sis au
1175, rue Lavigerie à Sainte-Foy, agissant et ici représenté par son
président, Michel Dupont, dûment autorisé tel qu'il le déclare;


et c G1V 4P1

Condominium Iberville Trois,
syndicat de copropriété légalement constitué pour la gestion des parties
communes de l'immeuble (« Place Iberville III »), sis au
2960, boulevard Laurier à Sainte-Foy, agissant et ici représenté par son
président, Michel Dupont, dûment autorisé tel qu'il le déclare;

(les « intervenants »)

G1V 4S1

Et : **Telus Communications (Québec) inc.,**
compagnie légalement constituée ayant son siège social au
6, rue Jules-A.-Brillant à Rimouski G5L 7E4, agissant et ici représentée
par Victor Gauthier, dûment autorisé tel qu'il le déclare;
(le « locataire »).

Initiales

Locataire Locateur

Attendu que le locataire désire louer du locateur et que le locateur désire louer au locataire des locaux situés dans le stationnement du 2954, boulevard Laurier à Sainte-Foy (Québec), suivant les modalités et conditions ci-après décrites; • GIV 4T2

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 des locaux (les « locaux ») ayant une superficie de cent pieds carrés (100 p.c.), lesquels locaux sont situés dans le stationnement de l'édifice sis au 2954, boulevard Laurier à Sainte-Foy (Québec), communément appelé « Place Iberville IV » (l'« édifice »). Les locaux sont montrés par un liséré rouge sur le plan daté du 25 mai 2000, lequel plan constitue l'annexe « A » des présentes pour en faire partie intégrante.

L'édifice est construit sur un immeuble connu et désigné comme étant le lot UN MILLION SIX CENT SOIXANTE-CINQ MILLE HUIT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT (1 665 878) du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.

2. Utilisation des locaux

Le locataire pourra installer ses équipements de télécommunication dans les locaux et ce, afin d'y exploiter son entreprise. Le locataire pourra y effectuer, à ses frais, toutes les modifications ou altérations requises pour les fins de l'exploitation de son entreprise, le tout suivant les plans à présenter au locateur avant l'exécution des travaux et en respectant les règles de l'art.

Initiales

	
Locataire	Locateur

3. Accès et usage exclusif

En aucun cas, le présent bail ne devra être interprété comme obligeant le locataire d'occuper physiquement les locaux d'une façon continue. Il est entendu que le locataire aura l'usage exclusif des locaux. Il est une condition essentielle du présent bail que le locataire puisse avoir accès aux locaux en tout temps, 24 heures par jour, 7 jours par semaine. Le locataire respectera les procédures d'accès en vigueur dans l'édifice.

Le locateur et les intervenants permettront aussi au locataire d'accéder aux conduits verticaux (« risers ») et aux salles de télécommunication, le tout afin de permettre au réseau du locataire d'accéder aux divers étages de l'édifice du locateur et des édifices des intervenants.

Toutefois, dans le cas de Iberville I, le locataire devra construire à ses frais son propre conduit vertical (« riser »), lequel lui sera exclusif. Le locataire devra aussi obtenir l'approbation écrite du représentant de Iberville I quant à la localisation du conduit vertical et quant au moment de l'exécution de ces travaux.



4. Ventilation

Le locateur reconnaît que les locaux pourraient nécessiter une ventilation supplémentaire, le tout afin de maintenir la température ambiante des locaux à l'intérieur des normes d'opération des équipements de transmission du locataire. Dans une telle éventualité et sans restreindre la généralité de ce que prévoit l'article 2 du présent bail, le locataire sera autorisé à effectuer les modifications et altérations requises afin d'installer de tels équipements de ventilation et ce, à ses propres frais.

5. Électricité

Un panneau de distribution électrique est requis dans les locaux. Ce panneau électrique sera installé et raccordé à la chambre électrique principale de l'édifice par le locataire et ce, à ses frais. Une mise à la terre isolée et une mise à la terre mécanique sont requises dans les locaux et seront installées par le locataire, à ses frais. Le locataire aura l'usage exclusif des installations électriques précédemment mentionnées.

Initiales

	
Locataire	Locateur

6. Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de cinq (5) ans, commençant le 1^{er} février 2002 (la « durée initiale »). À l'expiration de la durée initiale, le présent bail se renouvellera automatiquement pour une période additionnelle de cinq (5) ans (la « première période additionnelle »), suivant les mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent bail, à l'exception de ce qui est prévu à l'article 7 des présentes relativement au loyer, à moins que le locataire n'avise le locateur de son intention de ne pas renouveler le présent bail et ce, au moins six (6) mois avant l'expiration de la durée initiale. À l'expiration de la première période additionnelle, le présent bail se renouvellera à nouveau automatiquement pour une deuxième période additionnelle de cinq (5) ans, suivant les mêmes termes et conditions que ceux prévus au présent bail, à l'exception de ce qui est prévu à l'article 7 des présentes relativement au loyer, à moins que le locataire n'avise le locateur de son intention de ne pas renouveler le présent bail pour cette deuxième période additionnelle et ce, au moins six (6) mois avant l'expiration de la première période additionnelle.

7. Loyer

Le locataire paiera au locateur, à titre de loyer annuel, la somme de QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE dollars (4 504 \$), plus la TPS et la TVQ applicables. Ce loyer sera payable le premier jour de chaque année de la durée initiale. Pour plus de précisions, le montant du loyer annuel inclut tous les coûts et frais d'exploitation du locateur, y compris, sans limiter la généralité de ce qui précède, les taxes foncières, les primes d'assurance, de même que tous les autres frais inhérents à l'entretien, la réparation, l'administration et l'exploitation de l'édifice à l'exception de ce qui est prévu ci-après à l'article 8.

Au début de la première période additionnelle, le loyer annuel pour toute telle période sera égal au loyer annuel pour la période précédente majoré par un facteur égal à la différence entre l'I.P.C. au début de la période précédente et l'I.P.C. au début de la première période additionnelle; I.P.C. signifie l'indice des prix à la consommation(général) pour la région de Québec, tel que publié par Statistiques Canada. Au début de la deuxième période additionnelle, le cas échéant, le loyer sera renégocié entre les parties, lesquelles agiront raisonnablement.

Dans tous les cas, le loyer annuel sera payable le 1^{er} février de chaque année de période additionnelle.

8. Consommation d'électricité

Le locataire sera seul responsable des coûts inhérents à sa consommation d'électricité dans les locaux. Le locataire installera, à ses frais, un lecteur de consommation électrique (« check meter »). La consommation électrique réelle utilisée dans les locaux sera calculée annuellement par le locateur et facturée au locataire, selon la tarification en vigueur d'Hydro-Québec ou de tout autre fournisseur d'électricité.

9. Réserve de propriété

Le locataire demeure, en tout temps, propriétaire des équipements qu'il aura pu installer ou apporter dans les locaux.

10. 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.

11. Publication du bail

Les parties conviennent que le locataire émettra un avis, tel que prescrit par la loi, pour fins de publication. Ledit avis contiendra les informations requises par la loi aux fins de publication mais exclura les informations de nature économique. Les frais de publication et de radiation de l'avis seront à la charge du locataire.

12. 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.

13. Intervention

Les intervenants reconnaissent que leur immeuble respectif sera relié aux équipements de télécommunication du locataire, principalement par du câblage et, à cette fin, accordent au locataire accès à leur immeuble de la façon prévue à l'article 3.

Ce droit sera maintenu tant que durera la présente convention entre le locateur et le locataire et les dispositions des articles 9, 10 et 12 s'appliqueront entre le locataire et les intervenants comme si les intervenants étaient le locateur.

Toutefois, l'accès aux immeubles des intervenants, pour toute installation, réparation ou entretien de tout bien du locataire, n'aura lieu qu'au cours des heures normales d'affaires, sauf permission écrite de l'intervenant concerné qui n'a, par ailleurs, aucune obligation de fournir telle permission.

De plus, le locataire pourra utiliser, dans les immeubles des intervenants et dans celui du locateur, les espaces suivants, mesurant approximativement seize (16) pieds carrés chacun :

Iberville I : ancienne salle de Bell au rez-de-chaussée;

Iberville II : salle mécanique au sous-sol;

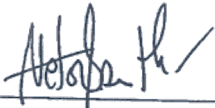
Bail entre
La Société immobilière Jean-Yves Dupont inc.,
Iberville UN, Association du condominium Place Iberville Deux, Condominium Iberville Trois
et
Telus Communications (Québec) inc.

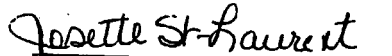
Iberville III : pièce de rangement sous l'escalier au sous-sol ou salle mécanique au rez-de-chaussée;

Iberville IV : salle de Bell au sous-sol (à côté de Mallette Maheu).

En foi de quoi, le locataire a signé à Rimouski, ce 22 Février 2002.


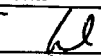
Par


Victor Gauthier
Directeur de secteur
Ingénierie d'immeuble


Témoin



Initiales


	
Locataire	Locateur

Bail entre
La Société immobilière Jean-Yves Dupont inc.,
Iberville UN, Association du condominium Place Iberville Deux, Condominium Iberville Trois
et
Telus Communications (Québec) inc.

En foi de quoi, le locateur et les intervenants ont signé à Sainte-Foy,
ce 6 jour de Février 2002.

LA SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE JEAN-YVES DUPONT INC.

Par : 
Michel Dupont
Vice-président


Témoin


ET
IBERVILLE UN

Par : 
Serge Melançon
Président


Témoin


ET
ASSOCIATION DU CONDOMINIUM PLACE IBERVILLE DEUX



Par : 
Michel Dupont
Président


Témoin

ET
CONDOMINIUM IBERVILLE TROIS

Par : 
Michel Dupont
Président


Témoin

Initiales
 
Locataire Locateur