

Daniel G. Oana
Vice-président, services conseils



Services Immobiliers Terramont Inc.
Courtier immobilier agréé

1 Place Ville Marie, Bureau 1919, Montréal (Québec) H3B 2C3
Tél: (514) 861-2020 Fax: (514) 861-6277
doana@terramont.ca Web: www.terramont.ca
Agent immobilier affilié

TCQ-Imm-0086

**CONVENTION DE LOCATION
POUR
LES SERVICES DE TÉLÉCOMMUNICATIONS**

ENTRE

TELUS Communications (Québec) Inc.

ET

SB Montréal 2000 Inc.

St

**CONVENTION DE LOCATION POUR LES
SERVICES DE TÉLÉCOMMUNICATIONS**

ENTRE : **TELUS Communications (Québec) Inc.**, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 6, rue Jules-A.-Brillant, en la ville de Rimouski (Québec) G5L 7E4, dûment représentée aux présentes par monsieur Étienne Turbide, directeur général, Exploitation du réseau, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration de la compagnie;

(ci-après désigné «**Telus Québec** »)

ET : **SB Montréal 2000 In.**, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 1440 Ste-Catherine Ouest, Suite 220, Montréal, Québec dûment représentée aux présentes par monsieur Georges Benatar, directeur, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration de la compagnie;

(ci-après désigné le «**Propriétaire** »)

ATTENDU QUE le **Propriétaire** poursuit des activités de gestion immobilière; et

ATTENDU QUE **Telus Québec** accepte de rendre les services aux locataires sous réserve des modalités et conditions de la présente convention.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

Et

1 DÉFINITION

Dans la présente Convention, les parties conviennent que les mots ou expressions employés auront la signification qui leur est attribuée ci-après, à savoir :

- 1.1 **Convention** : signifie la présente Convention ainsi que tous les documents qui la complètent, la modifient ou la confirment; « **les présentes** », « **la présente Convention** » ou « **aux présentes** » et autres expressions semblables renvoient à la présente Convention et non à un article, un paragraphe, un alinéa ou une autre subdivision précise; « **article** », « **paragraphe** », « **alinéa** » et toutes autres subdivisions renvoient à la subdivision précise de la présente Convention;
- 1.2 **Propriétaire** : SB Montréal 2000 Inc.
- 1.3 **Parties** : signifie les parties à la présente Convention; et « **Partie** » signifie l'une d'elles;
- 1.4 **Illégalité**: Toute disposition illégale, invalide, nulle, inexécutoire ou inopposable de la présente Convention en est supprimée et demeure sans effet dans la mesure de cette illégalité, invalidité ou inopposabilité; elle ne modifie aucunement les autres dispositions des présentes lesquelles continuent de produire leurs effets indépendamment de ces dispositions illégales, invalides ou inopposables;
- 1.5 **Seule et unique entente**: La présente Convention et les documents devant être remis aux termes des présentes représentent la seule et unique entente entre les Parties relativement à l'objet des présentes et remplacent toutes les Conventions, ententes, négociations et discussions antérieures, verbales ou écrites entre les Parties;
- 1.6 **Renonciation**: La renonciation, implicite ou autre, résultant de la conduite de l'une des Parties ou autrement, aux droits prévus par une disposition de la présente Convention ne peut être assimilée à une renonciation aux droits prévus par les autres dispositions, semblables ou non, et cette renonciation n'est pas réputée être permanente, sauf disposition contraire dans une déclaration écrite et dûment signée par la Partie renonciatrice;
- 1.7 **Opérations interdites** : a le sens qui lui est attribué dans les présentes;
- 1.8 **Immeuble** : signifie l'édifice à bureaux situé au 1440 Ste-Catherine Ouest, Montréal connu sous l'appellation « **Immeuble** »;
- 1.9 **Salle de Télécommunications** : signifie l'espace occupé par Telus Québec dans son local, ci-après désigné (« **POP** »)

2. OBJET DE LA CONVENTION

2.1

Le **Propriétaire** accorde par les présentes à **Telus Québec** le droit d'installer exploiter, maintenir, réparer, remplacer, entretenir, améliorer et modifier (collectivement « installer et entretenir ») tout équipement connexe pour la fourniture de service de télécommunications à partir de son **POP** à ses clients de l'Immeuble.

2.2 Espaces loués

- .1. Sujet au loyer ci-après prévu et sous réserve des termes et conditions des présentes, le **Propriétaire** fournira un local mesurant approximativement 10X10 portant le numéro de suite 233, de l'immeuble situé au 1440 Ste-Catherine Ouest, Montréal, tel que décrit à l'Annexe « A » qui servira de **POP** afin que **Telus Québec** puisse y installer et entretenir ses équipements.

Telus Québec devra fournir à l'Annexe « B » un plan d'aménagement de ses équipements

- 2.1.3. **Telus Québec** pourra utiliser les lieux loués seulement et uniquement pour offrir ses services de télécommunications.
- 2.1.4. Le **Propriétaire** accorde à **Telus Québec** un accès continu à son **POP** et la permission d'y pénétrer conformément à ce qui est prévu aux présentes pour installer et entretenir le système et pour fournir des services de télécommunications aux locataires et aux occupants de l'Immeuble.

3. INFRASTRUCTURES DE CÂBLAGE

- 3.1. **Telus Québec** pourra emprunter les infrastructures mises en place pour la distribution verticale à l'intérieur de l'Immeuble, si celles-ci sont suffisantes.
- 3.2. **Telus Québec** pourra procéder à l'installation de tout nouveau câblage suite à l'obtention de l'approbation du **Propriétaire** à cet effet.
- 3.3. **Telus Québec** devra rembourser au **Propriétaire** les coûts d'utilisation d'électricité ou installer à ses frais un compteur indépendant selon les spécifications de consommation électrique de ses équipements installés dans son **POP**.
- 3.4. Le **Propriétaire** devra fournir à **Telus Québec** un système d'alimentation électrique ayant une capacité à déterminer ultérieurement.
- 3.5. Tous les coûts de construction et d'aménagement du **POP** ainsi que la tuyauterie nécessaire pour relier le **POP** sont aux frais de **Telus Québec**.

Et

Normes et sécurité

Telus Québec devra permettre l'accès du POP au **Propriétaire** en cas de nécessité. À cet effet, le **Propriétaire** s'engage à respecter la politique d'accès de **Telus Québec** et à se conformer à ses exigences pour accéder au POP. De plus le **Propriétaire**, permettra l'installation par **Telus Québec** d'une boîte à clé à l'extérieur de l'immeuble ou le cas échéant une carte d'accès pour permettre à **Telus Québec** d'accéder à son POP.

4. TERMES

Terme de la Convention

La **Convention** aura une durée de cinq (5) ans; débutant le 1^{er} jour de Novembre 2001 et se terminant le 31 Octobre 2006.

4.2. Renouvellement

Telus Québec aura l'option de renouveler la **Convention** pour deux (2) périodes additionnelles de cinq (5) ans s'il en fait la demande par écrit au **Propriétaire** quatre vingt dix (90) jours avant la date de terminaison. À ce moment là, le montant du loyer pourra être renégocié selon le taux du marché en vigueur selon d'autres édifices similaires.

5. LOYER

Frais de Location

- 5.1.1. **Telus Québec** paiera au **Propriétaire** un loyer annuel brut de deux mille cinq cent dollars (2,500\$ /par année) pour le **POP**.
- 5.1.2. Le loyer décrit au paragraphe 5.1.1 sera payable en avance annuellement le premier jour du mois de Novembre.
- 5.1.3. **Telus Québec** reconnaît que le loyer n'inclut pas les taxes dont la Taxe sur les Produits et Services, la Taxe de Vente du Québec ou toutes les autres taxes similaires pouvant devenir dues en remplacement ou en sus; **Telus Québec** devra donc ajouter lesdites taxes aux montants payables aux termes des présentes.

Et

6. RÉSILIATION POUR CAUSE

La présente **Convention** peut être résiliée en tout temps par une **Partie** qui n'est pas en défaut en vertu des présentes (« **l'autre Partie** »), sur simple avis écrit à cet effet envoyé à la **Partie** en défaut (« **la Partie défaillante** »), dans les cas suivants:

- a) en cas de fraude de la **Partie défaillante** ou de ses représentants;
- b) advenant la liquidation, la dissolution, la cession générale des biens de la **Partie défaillante** au bénéfice de ses créanciers en vertu de toute législation relative à la faillite ou à l'insolvabilité ou la nomination d'un syndic en vue de l'administration des biens de la **Partie défaillante** pour quelque raison que ce soit;
- c) si la **Partie défaillante** fait défaut de respecter l'une de ses obligations en vertu des présentes et n'y remédie pas dans un délai trente (30) jours suivant l'envoi d'un avis écrit à cet effet par **l'autre Partie**;
- d) pour toute autre cause justifiant selon les lois du Québec la résiliation de la présente **Convention**, en raison des gestes ou omissions de la **Partie défaillante** ou de ses employés ou représentants et celle-ci n'y remédie pas dans un délai trente (30) jours suivant l'envoi d'un avis écrit à cet effet par **l'autre Partie**. Dans l'éventualité où **l'autre Partie** résilie la présente **Convention** pour cause, en donnant l'avis écrit à cet effet à la **Partie défaillante**, la **Partie défaillante** n'a droit à aucune compensation de quelque nature que ce soit (autre que tout montant alors dû et payable aux termes des présentes) et renonce par les présentes à toute action, cause d'action, réclamation et exigence de quelque nature qu'elle soit qu'elle avait, a ou pourrait avoir, découlant de la présente **Convention** ou de la résiliation de la présente **Convention** et libère par les présentes **l'autre Partie**, ses dirigeants, administrateurs, employés et représentants, les associés et filiales de **l'autre Partie**, leurs dirigeants et administrateurs et leurs successeurs et ayants droit respectif de toute action, cause d'actions, réclamation ou exigence de quelque nature que ce soit.

7. CESSIION DE CONVENTION ET SOUS-LOCATION

Le **Propriétaire** peut céder, transporter ou grever la **présente Convention**, en totalité ou en Partie, son titre ou intérêt dans celui-ci, en totalité ou en Partie, à un tiers pourvu que celui-ci s'assure que le cessionnaire ait cette **Convention** et en assume toutes ses obligations. **Telus Québec** ne peut céder, donner licence, transporter ou grever la présente **Convention**, ses droits et à moins que telle cession, licence ou transport porte sur la totalité des droits de **Telus Québec** et sous réserve du consentement du **Propriétaire**. Nonobstant ce qui précède, **Telus Québec** pourra céder, donner licence, transporter la présente **Convention** sans l'autorisation du **Propriétaire**, à une compagnie liée. **Telus Québec** continuera à être responsable et ce, nonobstant telle cession, licence ou transport

ET

8. CAS DE FORCE MAJEURE ET RESPONSABILITÉ

8.1. Force Majeure

Ni le **Propriétaire**, ni **Telus Québec** ne pourront être tenus responsables d'un défaut ou d'un retard dans l'exécution de leurs obligations en vertu des présentes, causé par un cas fortuit ou une force majeure tel des grèves, des accidents, des conditions climatiques, des incendies, des actes et des omissions d'autres entrepreneurs, des calamités naturelles, des restrictions gouvernementales ou d'autres causes découlant de circonstances indépendantes de leur volonté.

8.2 Responsabilité

A moins d'avoir commis une faute, le **Propriétaire**, ni **Telus Québec** ne pourront être tenu responsable de ce qui suit; perte de revenu, perte d'affaires, dommages inhabituels, dommages indirects ou de toutes sortes.

9 ASSURANCE

Telus Québec prendra et maintiendra en vigueur pendant toute la durée des présentes une assurance générale de responsabilité civile, garantissant la responsabilité pour dommages matériels, moraux et corporels pour un montant d'au moins un million de dollars (1 000 000.00 \$)

Telus Québec devra fournir au **Propriétaire** sur demande les certificats confirmant la couverture d'assurance.

- 9.3. **Telus Québec** ne doit pas introduire dans les lieux loués de matières ou de substances inflammables, explosives ou autres qui augmenteraient le risque d'incendie ou les primes d'assurance payées par le **Propriétaire** concernant l'immeuble.

10 EXÉCUTÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE

Si, pendant toute la durée de la présente **Convention**, le **Propriétaire** devait procéder à des travaux de maintenance ou de corrections qui pourrait interférer avec les services offerts par **Telus Québec** à un ou l'autre de ses clients, le **Propriétaire** donnera un avis écrit d'au moins trente (30) jours à **Telus Québec** afin que de permettre à celui-ci de coordonner ses activités. Le **Propriétaire** s'engage à prendre, à leur frais les mesure nécessaire afin de minimiser les conséquences desdits travaux. Si la présence d'un employé, agent ou représentant du **Telus Québec** est requise lors d'un tel travail, **Telus Québec** sera responsable de ses frais.

ET

11. INTERRUPTION DU SERVICE

Advenant le cas ou pendant toute la durée de la présente **Convention**, un bris de quelque nature que ce soit interrompt, de façon partielle ou totale, le réseau de **Telus Québec** et de ses services auprès de ses clients, et que cette interruption n'est pas la faute du **Propriétaire**, celui-ci s'engage à mettre tous les efforts nécessaires afin rétablir le service au plus tard vingt quatre (24) heures après toute telle interruption. Si ce délai aux réparations s'avérait plus long que prévu, alors, des mesures à être effectuées conjointement par le **Propriétaire** et **Telus Québec** seront établies afin de rendre son réseau tel qu'il était avant telle interruption. Le coût desdites mesures seront aux frais de **Telus Québec**.

12. CONFIDENTIALITÉ

- a) Le **Propriétaire** et **Telus Québec** s'engagent à la confidentialité de toute information de nature financière contenue dans la présente Convention et discutée dans le cadre des négociations qui ont conduit à sa signature.
- b) Le **Propriétaire** et **Telus Québec** feront tous les efforts possibles à ne pas divulguer les termes financiers de cette entente.
- c) Aucun recours, action ou pénalité ne pourra être encourus si tous les efforts de non divulgation ont été déployés.

13. DISPOSITIONS DIVERSES

La présente **Convention** n'est pas et ne doit pas être considérée comme autre chose qu'une Convention de location relative à la location pour les services de télécommunications de **Telus Québec**; les droits des **Parties** à la présente **Convention** sont ceux qui y sont énoncés. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, la présente **Convention** ne saura être interprétée comme constituant une société de personnes, une société en commandite, une entreprise de participation, une société ou une compagnie.

Les **Parties** conviennent que toutes les clauses additionnelles et les annexes à la présente **Convention** en font partie intégrante. Les modifications apportées à la présente **Convention** doivent être faites par écrit sur un document signé par chacune des **Parties** aux présentes.

La présente **Convention** est régie et interprétée selon les lois en vigueur dans la province de Québec et les lois du Canada qui y sont applicables.

La présente **Convention** lie les héritiers, les exécuteurs, les successeurs et ayants droits de chaque **Partie**.

Tout avis et documentation est réputé livré lorsque livré en mains propres, par service de messenger avec une copie par télécopieur à l'adresse indiquée ci-après.

ET

13.6. Déclaration – Tout acte de publication de la présente **Convention**, doit être approuvé de manière raisonnable par le **Propriétaire**.

Pour Telus Québec : Conseillère, titres immobiliers
Québec-Téléphone
9, rue Jules-A.-Brillant,
Département R0901
Rimouski (Québec)
G5L 7E4

Tél. : (418) 722-5663
Télec. : (418) 722-5949

Pour toute interruption de service planifié : Yves Vien (418) 387-8700

Pour le Propriétaire : **SB Montréal 2000 Inc.**

1440 Ste-Catherine Ouest,
Suite 220
Montréal, Québec
H3G 1R8
Tél. : 514-874-0808
Télec. : 514-874-1919

Georges Benatar

TPS - 863 788 121

TVQ - 114 927 0606

EN FOI DE QUOI les Parties ont signé la présente Convention aux endroits et aux dates mentionnés ci-après.

À RIMOUSKI, le 17 octobre 2001

À Montréal, le 1^{er} Octobre 2001

TELUS Communications
(Québec) Inc.

SB Montréal 2000 Inc.

Par Société Immobilière SIOBV

Par : *Étienne Turbide*

Par : *Georges Benatar*

Étienne Turbide
Directeur général
Exploitation du réseau

Georges Benatar

APPROUVÉ
AFFAIRES CORPORATIVES
12/10/2001

Et

ANNEXE « A »

Description des lieux

et

ANNEXE « B »

Plan d'aménagement des espaces loués

- A être fourni à une date ultérieure.

et