

CONVENTION DE BAIL intervenue à Boucherville, ce 24<sup>th</sup> jour d'octobre 2019.

**ENTRE :** **J.L. FREEMAN IMMOBILIÈRE S.E.C.**, une société en commandite dûment constituée selon le Code civil du Québec, ayant son siège et sa principale place d'affaires au 1250, rue Nobel, Boucherville, (Québec), J4B 5H1, agissant et représentée par son commandité J.L. FREEMAN GLOBAL INC., lui-même représenté par Carole St-Charles, sa présidente, dûment autorisés aux fins des présentes;

(CI-APRÈS DÉSIGNÉE LE « BAILLEUR »);

**ET:** **TELU COMMUNICATIONS INC.**, compagnie légalement constituée en vertu des lois de la Province du Québec située au 25 York Street, 22<sup>nd</sup> Floor, Toronto (Ontario), M5J 2V5, ici représentée par Richard Johnson, son Manager Building Access, dûment autorisé tel qu'il le déclare.

(CI-APRÈS DÉSIGNÉE LE « LOCATAIRE »);

(Le Bailleur et le Locataire ci-après nommés collectivement les « Parties »).

**ATTENDU QUE** le Bailleur est propriétaire d'un immeuble sis au 1250 Nobel, ville de Boucherville, province de Québec, (l'« Immeuble »); **ATTENDU QUE** le Locataire est une entreprise de télécommunication canadienne au sens de la *Loi sur les télécommunications*;

**ATTENDU QUE** le Locataire souhaite louer du Bailleur et le Bailleur souhaite louer au Locataire un droit de passage (les « Lieux Loués ») situés dans l'Immeuble, le tout suivant le Plan ci-joint à titre d'annexe « A » (le « Plan ») pour l'installation de l'Équipement (tel que défini ci-après) nécessaire à l'exploitation de son entreprise y compris la fourniture de ses services en télécommunication;

**ATTENDU QUE** le Locataire souhaite obtenir du Bailleur les droits d'accès et de passage dans les Lieux Loués de l'Immeuble pour effectuer une telle installation d'Équipements et que le Bailleur souhaite octroyer de tels droits au Locataire nécessaires à l'exploitation de son entreprise y compris la fourniture de ses services en télécommunication.

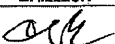

**PAR CONSÉQUENT**, le préambule faisant partie intégrante des présentes, les Parties conviennent de ce qui suit :

## ARTICLE 1

### DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

**1.1** Location des Lieux Loués. Le Bailleur loue par les présentes les Lieux Loués au Locataire selon les modalités et conditions décrites aux présentes.

**1.2** Inspections. Le Bailleur octroie au Locataire l'accès à l'Immeuble avant la Date d'entrée en vigueur (tel que définie ci-après) et le droit de procéder à tout test, examen ou inspection qu'il peut juger nécessaire aux fins du présent bail, y compris l'arpentage et l'analyse de l'emplacement pour l'installation de l'Équipement, le tout aux frais du Locataire.

BAILLEUR	LOCATAIRE
	

## **ARTICLE 2**

### **DURÉE**

- 2.1 Durée du bail. Sous réserve de l'ARTICLE 8, le présent bail est d'une durée de cinq (5) années (la «Durée du bail»), soit du 1 août 2019 au 31 juillet 2024.

## **ARTICLE 3**

### **LOYER**

- 3.1 Loyer de base. Pour la Durée du bail, le Locataire doit payer au Bailleur un loyer mensuel de cent soixante-dix-huit dollars et soixante-six cents (178.66\$) payable le premier jour de chaque mois, plus les taxes applicables basé sur un loyer annuel de deux mille cent quarante-trois dollars et quatre-vingt-dix cents (2143.90\$).
- 3.2 Loyer additionnel. Sous réserve des autres dispositions prévues aux présentes, le Bailleur convient par les présentes qu'aucun Loyer additionnel ne sera exigible du Locataire. Si le Locataire apporte un changement à l'usage des Lieux Loués, entre autre par l'ajout d'équipement nécessitant l'utilisation d'espace additionnel dans l'Immeuble, le Locataire devra payer au Bailleur un loyer additionnel (les « Loyers additionnels » et individuellement le « Loyer additionnel »)

## **ARTICLE 4**



### **UTILISATIONS PAR LE LOCATAIRE**

- 4.1 Utilisations par le Locataire. Le Bailleur permet au Locataire, et le Locataire a le droit :
- 4.1.1 d'ériger, d'exploiter, d'entretenir, d'ajouter, de placer, de remplacer, de construire, de réparer, d'entretenir, d'inspecter, de maintenir et d'enlever, à ses frais et selon ses besoins, des cabinets et boîtes électriques, câbles, fils et tout autre équipement, incluant les appareils, accessoires et dispositifs y afférents (collectivement, «l'Équipement»);
- 4.1.2 d'installer le câblage nécessaire aux fins d'effectuer le raccordement de l'Équipement à une installation de transmission opérée par le Locataire ou une autre entreprise de télécommunications afin de permettre l'exploitation de l'Équipement.

## **ARTICLE 5**

### **OBLIGATIONS DU LOCATAIRE**

- 5.1 Obligations du Locataire. Le Locataire doit, au cours de la Durée du bail et de toute Période de prolongation, le cas échéant, respecter l'ensemble des lois, ordonnances, décrets et règlements régissant l'Équipement et la Salle d'Équipement, ainsi qu'à leur exploitation et, au besoin, obtenir toute autorisation requise de quelque autorité gouvernementale ayant compétence à l'égard des Lieux Loués, de l'Équipement ou de la Salle d'Équipement pour leur construction, installation et exploitation.

BAILLEUR	LOCATAIRE
	

## ARTICLE 6

### INDEMNISATION

- 6.1 Indemnisation. Sauf en cas de négligence, de faute ou d'actes délibérés du Bailleur et des personnes pour lesquelles le Bailleur est responsable, le Locataire doit indemniser le Bailleur et le garder à couvert vis-à-vis de toute action, poursuite, réclamation, dommages-intérêts directs, frais et responsabilité découlant ou résultant de :
- 6.1.1 quelque manquement, violation ou non-exécution par le Locataire des obligations et des termes et conditions contenus dans le présent bail et de tout dommage aux Lieux Loués; ou
  - 6.1.2 toute forme de dommage corporel subi par quiconque (incluant le décès) découlant de l'utilisation fautive des Lieux Loués par le Locataire, ses préposés, mandataires, employés ou entrepreneurs.
- 6.2 Responsabilité limitée. La responsabilité du Locataire aux termes du paragraphe 7 ne saurait, en aucun cas, excéder le montant d'indemnité d'assurance qui lui est payable pour tout sinistre engageant sa responsabilité aux termes de la couverture d'assurance prévue à l'ARTICLE 7.

## ARTICLE 7

### ASSURANCE

- 7.1 Assurance. En tout temps au cours de la Durée du bail ou de toute Période de prolongation, le cas échéant, le Locataire doit maintenir en vigueur une police d'assurance à l'égard de son entreprise et, en particulier, une assurance responsabilité civile d'un montant de garantie de deux million de dollars (2 000 000\$) par sinistre. Sur demande, le Locataire doit après la Date d'entrée en vigueur, fournir au Bailleur une preuve satisfaisante de cette assurance. 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 Bailleur.

## ARTICLE 8



### RÉSILIATION

- 8.1 Enlèvement. À l'expiration du présent bail, le Locataire a le droit et l'obligation d'enlever la totalité de l'Équipement et la Salle d'Équipement, à ses propres frais, et doit laisser les Lieux Loués en bon état, sauf en ce qui concerne l'usure normale.
- 8.2 Propriété de l'Équipement et de la Salle d'Équipement. L'Équipement et la Salle d'Équipement demeurent en tout temps la propriété du Locataire même si une portion de ceux-ci sont annexés ou fixés à l'Immeuble et ils pourront être enlevés en tout temps, en tout ou en partie, par le Locataire.

## ARTICLE 9

### CESSION

- 9.1 Autorisation préalable. Le Locataire ne saurait céder le présent bail ou octroyer une licence relative aux Lieux Loués, sans obtenir au préalable le consentement écrit du Bailleur, consentement ne pouvant être refusé ou retardé sans motif valable.

BAILLEUR	LOCATAIRE
	

## ARTICLE 10

### AVIS

- 10.1 Tout avis de défaut, de résiliation, de mise en demeure, de communication et autre requis par le présent bail, pour être valides et lier les Parties, doivent être adressés sous pli recommandé, ou transmis par télécopieur (bordereau de réception exigé), par messenger ou remis aux Parties en mains propres (bordereau de réception exigé) aux adresses suivantes :

#### **Pour le Locataire**

Telus Communications Inc.  
25 York Street, 22<sup>nd</sup> Floor  
Toronto (Ontario)  
M5J 2V5  
Canada  
Télécopieur : (647) 837-9501  
À l'attention de Monsieur Richard Johnson

#### **Pour le Bailleur**



J.L. Freeman Immobilière s.e.c.  
1250 rue Nobel, suite 200  
Boucherville (Québec)  
J4B 5H1  
Télécopieur : (450) 645-2201  
À l'attention de Madame Carole St-Charles, présidente

Tout avis ou mise en demeure envoyé conformément au présent paragraphe sera censé avoir été valablement reçu le jour même lorsque remis en mains propres, le troisième jour ouvrable suivant sa mise à la poste, ou le jour ouvrable suivant celui apparaissant sur le bordereau de transmission, lorsque transmis par télécopieur. Une Partie pourra aviser l'autre Partie de tout changement d'adresse ou de numéro de télécopieur en lui transmettant un avis à cet effet de la manière prévue aux présentes.



## ARTICLE 11

### AUTRES DISPOSITIONS

- 11.1 Invalidité des dispositions. Si une clause, obligation ou convention du présent bail, ou son caractère applicable à l'endroit de quelque personne ou événement que ce soit, est dans quelque mesure jugée nulle ou inexécutable par un tribunal compétent, le reste du présent bail ou le caractère applicable de ces clauses, obligations ou conventions à l'endroit de personnes ou d'événements autres que ceux envers qui elles sont jugées invalides ou inexécutable ne sauraient être touchés par cette invalidité ou ce caractère inexécutable et chaque clause, obligation ou convention du présent bail sera valide et exécutoire séparément dans la pleine mesure permise par la loi.
- 11.2 Entente entière. Le présent bail, y compris l'annexe «A» ci-jointe, et tout autre document auquel il y est fait référence constituent l'entente entière intervenue entre les Parties et ne peuvent être modifiés ni changés qu'au moyen d'un acte écrit signé par les deux Parties.
- 11.3 Changement de fournisseur. Dans le cas où le client décide de changer de fournisseur, soit de passer de Telus à un autre fournisseur, il est entendu que cette entente ne tiendrait plus et que cela mettrait un terme final à cette entente et ce, sans recours légal des deux Parties.

BAILLEUR	LOGATAIRE
	

- 11.4 Autres ententes intervenues entre les Parties. Nonobstant le présent bail, tous les termes et conditions prévus à tout autre contrat déjà intervenu entre les Parties ou qui pourrait intervenir entre elles relativement à l'Immeuble demeurent en vigueur et pleinement exécutoires. Par conséquent, l'échéance de la Durée du bail ou de toute Période de prolongation ou la résiliation avant terme de celui-ci ne met pas fin aux contrats ayant pu intervenir entre les Parties et les termes et conditions prévus aux dits contrats demeurent inchangés.
- 11.5 Loi applicable. Le présent bail est régi par les lois de la province où sont situés les Lieux Loués.
- 11.6 Sécurité. Le Locataire doit assurer la sécurité de tous ses biens et de ses employés et représentants et protéger l'accès aux Lieux Loués. Le Bailleur doit néanmoins coopérer avec le Locataire afin que soient prises toutes les mesures nécessaires à cet effet, notamment, l'installation de l'Équipement et de la Salle d'Équipement en conformité avec le *Code Canadien du Travail*.
- 11.7 État Coopération. Le Bailleur convient et accepte de coopérer avec le Locataire, aux frais du Locataire, afin d'obtenir toutes les autorisations nécessaires de la municipalité, du ministère des Communications, du ministère du Transport et toute autre autorité gouvernementale ayant juridiction sur la construction, l'exploitation, l'entretien, la réparation et le remplacement de l'Équipement et de la Salle d'Équipement.
- 11.8 Signature et livraison. Le présent Bail est sujet à la reconnaissance mutuelle que celui-ci ne liera pas les Parties tant et aussi longtemps qu'il ne sera pas signé et transmis par toutes les Parties.
- 11.9 Relocalisation des Lieux Loués à l'initiative du Bailleur. Le Bailleur peut, à ses frais, effectuer la relocalisation des Lieux Loués dans une autre partie de l'Immeuble après avoir obtenu le consentement écrit préalable du Locataire; lequel consentement ne pourra être refusé sans motif valable. Advenant une telle relocalisation, le document joint en annexe (annexe A) sera amendé pour préciser la nouvelle localisation des Lieux Loués, laquelle fera partie intégrante du présent bail.
- 11.10 Publication du bail. Si le Locataire désire publier ses droits dans le Bail, cette publication ne pourra être effectuée qu'au moyen d'un avis d'inscription de bail dont la forme et le contenu devront être acceptables au Bailleur et qui, plus particulièrement, ne devra comporter aucune des stipulations monétaires des présentes. Les frais de préparation, publication et radiation (à l'expiration du Bail) sont la responsabilité du Locataire. Le Bail a priorité sur l'avis d'inscription de bail et ce dernier n'opère pas novation.

BAILLEUR	LOCATAIRE
	

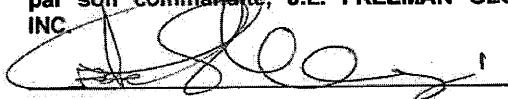
**12- RECONNAISSANCE ET SIGNATURE DES PARTIES**

Les parties aux présentes reconnaissent et déclarent avoir discuté librement de toutes les clauses du bail ainsi que de l'annexe et de les avoir négociées sans contrainte et que chaque partie a consulté, au besoin, un conseiller juridique de son choix avant de signer le présent bail.

SIGNÉ À BOUCHERVILLE, CE 29 ° JOUR D' OCTOBRE 2019.

**Le Bailleur:**

**J.L. FREEMAN IMMOBILIÈRE S.E.C. représentée  
par son commandité, J.L. FREEMAN GLOBAL  
INC.**



**Madame Carole St-Charles, Présidente**

**Le Locataire:**

**TELUS COMMUNICATIONS INC.**



**Monsieur Richard Johnson, Manager Building  
Access**

BAILLEUR	LOCATAIRE
