

adresse 105B 2000 Ste-Catherine Ouest

## CONTRAT DE LOCATION D'UN POINT D'OCCUPATION

La présente CONVENTION est conclue entre **GCL Investissements** pour Complexe du Fort (le «locateur») et Telus Communications (Québec) Inc. (le «locataire»).

LES PARTIES À LA PRÉSENTE ACCEPTENT que la présente convention constitue l'entente complète liant les parties et qu'en contrepartie des engagements et promesses mutuels contenus dans le présent contrat de location, elles conviennent des modalités suivantes:

### 1. PRÉAMBULE

a) Le locateur est le gestionnaire immobilier, agissant avec l'autorité et la permission du propriétaire inscrit, des terrains situés dans la ville de Montréal, province de Québec, (lui sont décrits par la municipalité comme étant 2000, rue Ste-Catherine ouest);

b) Un ou plusieurs immeubles ont été construits sur les terrains (les «immeubles»);

Le locataire désire louer du locateur la partie de l'immeuble (des immeubles) qui s'étend sur la superficie louable d'environ cent (100) pieds carrés soulignée en rouge sur l'annexe A ci-jointe (les «locaux») pour son usage exclusif afin d'exploiter ses systèmes de communication;

e) Le locataire désire avoir l'accès non exclusif à certaines parties des terrains et de l'immeuble (des immeubles) afin d'exploiter ses systèmes de communication;

d) La présente convention et les annexes ci-jointes (le «contrat de location») contiennent les modalités selon lesquelles le locateur loue au locataire les locaux pour son usage exclusif et lui accorde l'accès non exclusif à certaines parties des terrains et (le l'immeuble (des immeubles)).

### 2. DURÉE

La durée du contrat de location est de 5 (cinq) années, commençant le 1<sup>er</sup> février 2002 (la «date d'entrée en vigueur») et se terminant le 31 janvier 2007 («la durée initiale»), à moins que le contrat de location ne prenne fin avant conformément aux présentes.

### 3. LOYER $16,00 \times 100 = 1600,00$ par an.

Le locataire verse au locateur, pour la location des locaux destinés à son usage exclusif et pour l'accès non exclusif à certaines parties des terrains et de l'immeuble (des immeubles), un loyer annuel de seize dollars (16) le pied carré de loyer brut, auquel s'ajoutent la taxe sur les produits et services et la taxe de vente Provinciale (le «loyer»).

### 4. ENGAGEMENTS DU LOCATAIRE

a) À la date d'entrée en vigueur, le locataire verse au locateur la tranche proportionnelle du loyer pour la période allant de la date d'entrée en vigueur jusqu'au 31 janvier 2003.

Par la suite, le locataire verse au locateur le loyer le ou au plus tard le 1<sup>er</sup> février de chaque année civile. Tous les paiements de loyer sont établis à l'ordre de GCL Investissements

b) Le locataire convient de respecter et d'exécuter tous ses engagements et toutes ses obligations énoncés aux présentes.

9/5 1/8 ✓

**5. ENGAGEMENTS DU LOCATEUR**

- a) Le locateur convient avec le locataire de la jouissance paisible des lieux.
- b) locateur doit maintenir l'immeuble (les immeubles) en bon état. Le cas échéant, selon les besoins du locataire spécifié à la présente convention, le locateur devra maintenir en bon état son système de chauffage, d'eau et de refroidissement.
- e) Le locateur convient de négocier de bonne foi avec le locataire et des tiers, à la demande de ce dernier, l'accès au toit de l'immeuble (des immeubles) et à la totalité ou à une partie des conduites de vapeur et passages souterrains situés sur les terrains et ses environs.
- d) Le locateur convient de collaborer avec le locataire afin d'obtenir toutes les autorisations nécessaires de la municipalité et des instances gouvernementales concernées qui peuvent être nécessaires pour installer ses systèmes de communications et pour fournir des services de communications aux locataires.
- e) Le locateur convient de respecter et d'exécuter tous ses engagements et toutes ses obligations énoncés aux présentes.

**6. PERMISSION D'EXÉCUTER DES TRAVAUX**

Le locateur permet au locataire, à ses employés, à ses entrepreneurs et à ses représentants, conformément à la procédure d'approbation décrite à la clause 7 et aux frais exclusifs du locataire :

- n) d'installer dans les locaux (les câbles de cuivre ou (les fibres optiques (les «câbles») et le matériel, les dispositifs, les accessoires fixes et les fixations (le «matériel») dont il peut avoir besoin pour exploiter ses systèmes de communication ; et
- b) d'installer des câbles et (lu matériel, des dispositifs, accessoires fixes et fixations dans l'immeuble (les immeubles) ou sur celui-ci (ceux-ci) et dans les terrains ou sur ceux-ci (les «accessoires fixes d'exploitation») qui pourraient être requis afin qu'il puisse exploiter ses systèmes de communication ainsi que des câbles de transport d'énergie électrique pour faire fonctionner ses systèmes de communication.

**7. PROCÉDURE D'APPROBATION**

Le locataire doit soumettre au locateur, pour son approbation, les plans détaillés de l'emplacement et des installations (les «plans») des éléments décrits à la clause 6. Le locateur avisera le locataire dans les trois (3) jours ouvrables, ou dans les délais raisonnables que les parties ont négociés, si les plans ont été approuvés. L'approbation du locateur ne pourra être refusée ni retardée déraisonnablement ni assortie de conditions sans raisons valables.

**8. UTILISATION PAR LE LOCATAIRE ET AUTORISATION D'ACCÈS**

Le locateur permet au locataire, à ses employés, à ses entrepreneurs et à ses représentants, aux frais exclusifs du locataire:

- a) d'utiliser les locaux afin de fournir des services de communication aux locataires et autres occupants de l'immeuble (des immeubles);
- d) en cas d'urgence ou de panne d'électricité, d'avoir accès aux locaux, 24 heures par jour, 365 jours par an, en avisant le locataire de ces circonstances par téléphone au  
Le locataire avisera également le locateur en cas d'urgence par téléphone au (514) 934-6287;

*OB Ueg A*

- e) d'avoir accès aux locaux 24 heures par jour, 365 jours par an, sous réserve des exigences raisonnables du locateur en matière de sécurité (à cette fin, le locataire reçoit les clés ou les cartes d'accès requises à cet égard), et d'avoir le droit d'effectuer l'installation, de faire l'entretien du système, d'effectuer des essais, réparations, raccordements et débranchements aux locaux selon leurs besoins et d'assurer les ajustements subséquents aux systèmes de communication;
- g) d'avoir accès à certaines parties de l'immeuble (des immeubles) et des terrains, y compris, sans restriction, aux armoires à câbles montants, allées piétonnières, conduits pour câbles et espaces habituels situés au-dessus du plafond, dans la mesure nécessaire pour permettre au locataire d'installer, d'utiliser et de faire l'entretien des câbles, du matériel, des accessoires fixes d'exploitation et des mises à la terre intérieures et extérieures.

**9. MATÉRIEL ET ACCESSOIRES FIXES D'EXPLOITATION**

Le locateur et le locataire conviennent que les câbles, le matériel et les accessoires fixes d'exploitation sont destinés à l'usage exclusif du locataire et de ses clients et demeureront la propriété de celui-ci.

Toutes les installations qui se trouvent dans l'immeuble (les immeubles), exception faite du matériel et des câbles, demeureront la propriété du locateur à la fin de la durée initiale ou de la durée de l'option.

Les accessoires fixes d'exploitation pourront être enlevés par le locataire à la fin de la durée initiale ou de la durée de l'option, à ses propres frais et à son gré ou à la demande écrite du locateur.

**10. DÉFAUTS DU LOCATAIRE**

- a) Le locateur et le locataire conviennent que, si ce dernier ne respecte pas ses obligations énoncées dans le présent contrat de location, le locateur doit l'aviser de l'objet du défaut.
- b) Le locataire dispose de trente (30) jours civils à compter de la réception de l'avis prévu au paragraphe 10 a), pour remédier au défaut. Si le locataire n'a pas remédié au défaut ou commencé à remédier au défaut conformément à la présente convention, le locateur peut résilier immédiatement le présent contrat de location et aviser le locataire de la résiliation.
- c) Sur réception de l'avis de résiliation prévu au paragraphe 10 b), le locataire enlèvera tout le matériel des locaux, réparera les dommages qu'il a causés, à la satisfaction raisonnable du locateur et dans des délais acceptables.

**11. INDEMNISATION**

- a) Le locataire indemnifiera le locateur, sauf si celui-ci est négligent, à l'égard de :
- b) autres pertes ou dommages découlant de l'exécution de travaux ou d'une omission ou d'une négligence de sa part ou de la part de ses employés, de ses entrepreneurs ou de ses représentants, et de tous les coûts, frais et responsabilités que le locateur a engagés relativement à de telles réclamations ou découlant de celles-ci, y compris des frais judiciaires raisonnables;
- b) tous les coûts, pertes, frais ou dommages subis par le locateur découlant de tout défaut matériel du locataire à l'égard de ses engagements ou de ses obligations aux termes du présent contrat de location.

*Handwritten signatures and initials.*

Nonobstant ce qui précède, le locataire ne sera pas tenu responsable et n'indemniser pas le locateur des pertes de profits ou à l'égard des dommages accessoires ou indirects.

**12. ASSURANCE**

Le locataire reconnaît et convient qu'il lui incombe d'assurer les câbles, le matériel et les accessoires fixes d'exploitation. Il convient aussi de souscrire et de maintenir en vigueur, pendant la durée initiale ou la durée de l'option du présent contrat de location, une assurance de responsabilité civile tous risques de cinq millions de dollars (5 000 000 \$) contre des réclamations pour décès, dommages corporels et dommages aux biens dans les locaux ou autour d'eux.

**13. CESSION**

- a) Le locateur peut vendre, transférer, céder ou donner en gage l'immeuble (les immeubles) ou effectuer toute autre opération à leur égard, sous réserve uniquement des droits du locataire aux termes du présent contrat de location et sans son consentement.
- b) Le locataire peut céder le présent contrat de location avec le consentement du locateur, lequel ne sera pas déraisonnablement refusé, retardé ou assorti de conditions.
- c) Nonobstant le paragraphe 13 b), le locataire peut céder ses droits ou ses obligations relatifs au présent contrat de location à une personne liée ou au moyen d'une sûreté accordée à un créancier sans le consentement du locateur.
- d) Un changement de contrôle du locateur ou du locataire n'est pas considéré comme une cession aux fins du présent contrat de location.

**14. CONFIDENTIALITÉ**

Le PROPRIÉTAIRE et ses mandataires s'engagent à assurer 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.

**15. ENTRAVE AU BON FONCTIONNEMENT**

- a) Si l'exploitation des câbles ou du matériel entraîne une défectuosité du matériel électronique du locateur ou et des autres locataires de l'immeuble (des immeubles), le locateur avisera immédiatement le locataire et, nonobstant l'article 10, celui-ci apportera immédiatement des mesures correctives.
- b) Le locateur convient d'aviser immédiatement le locataire par téléphone au en tout temps s'il a connaissance d'une situation ou d'un événement qui entrave ou dont on s'attend qu'il pourrait entraver le bon fonctionnement des systèmes de communication, des câbles, du matériel ou des accessoires fixes d'exploitation de celui-ci. Dans le cas de pannes d'électricité planifiées, le locateur avisera le locataire en lui donnant un préavis de 24 heures précédant la panne planifiée.
- c) Si l'entrave au bon fonctionnement mentionnée au paragraphe 15 b) est le résultat d'un acte ou d'une négligence volontaire de la part du locateur, de ses employés, de ses entrepreneurs ou de ses représentants, le locateur, nonobstant l'article 10, devra immédiatement agir afin de rectifier la situation.

*JB My L*

**16. RÈGLEMENTS GOUVERNEMENTAUX**

- a) Les parties au présent contrat de location doivent respecter et observer toutes les lois, tous les règlements et toutes les exigences des organismes de réglementation ou prévues par la loi d'une instance gouvernementale à l'égard des sujets traités aux présentes. Ces instances gouvernementales comprennent, sans restriction, la ville de Montréal, la province de Québec et le C.R.T.C. Si une disposition du présent contrat de location est illégale ou non exécutoire, elle est considérée comme distincte et susceptible d'être disjointe des autres dispositions du contrat, et les dispositions qui restent demeureront en vigueur et lient les parties.
- b) Nonobstant le paragraphe 16 a), si une décision, une loi ou un règlement gouvernemental interdit ou restreint la viabilité commerciale du locataire, celui-ci peut résilier le présent contrat de location en tout temps en remettant au locateur un préavis de 180 jours.

**17. AVIS**

Exception faite d'un cas d'urgence ou d'une panne d'électricité décrit aux paragraphes 8 d) et 15 b), tout avis, demande, consentement ou autre communication prévu ou permis par le présent contrat de location doit être fait par écrit et livré personnellement, expédié par un seul envoi sous pli recommandé ou transmis par télécopieur, au nom de la partie à qui cette communication est destinée à l'adresse indiquée ci-après, à la condition que l'une ou l'autre des parties puisse modifier son adresse afin de recevoir une telle communication en donnant un préavis écrit de dix (10) jours de ce changement à l'autre partie de la manière décrite précédemment. Tout avis ainsi donné est réputé avoir été reçu à la date à laquelle il a été livré ou transmis par télécopieur,

au locateur à l'adresse suivante:

Adresse: 2000, rue Ste-Catherine Ouest, bureau 3000  
A l'attention de: M. ELIE HALWAGI, Vice président  
Téléphone: (514) 939-2006 poste 451  
Télécopieur: (514) 846-1595

et au locataire à l'adresse suivante:

Adresse: 9 rue Jules -A. Brillant  
À l'attention de: M. Etienne Turbide  
Téléphone: (418) 722-5663  
Télécopieur: (418) 722-5949

**18. OPTION DE PROLOGATION**

Le locataire a une option de prolonger le présent contrat de location pour une ou des durées supplémentaires de cinq (5) ans chacune (chacune étant une «durée de l'option»), sous réserve des modalités suivantes et conformément à celles-ci :

- a) selon les mêmes modalités que celles contenues dans le présent contrat de location, exception faite du loyer et des autres dispositions qui s'appliquent uniquement à la durée initiale. Pour la ou les durées de l'option, le loyer doit être compatible avec le taux du marché qui est demandé à ce moment-là aux fournisseurs de systèmes de communication semblables installés dans un immeuble (des immeubles) dont la taille est similaire à celle de l'immeuble (des immeubles) défini(s) aux présentes et qui est (sont) situé(s) à proximité de celui-ci (ceux-ci), conformément aux lignes directrices susmentionnées.

*Handwritten signature/initials*

- b) Le locataire doit aviser le locateur s'il compte lever son option visant à prolonger le présent contrat de location au moins six (6) mois avant l'expiration de la durée actuelle.

19. ANNEXES

Les annexes mentionnées dans le présent contrat de location et jointes aux présentes sont réputées intégrées par renvoi et comprennent les annexes suivantes:

Annexe A - Plan de plancher

20. GÉNÉRALITÉS

- a) Les délais sont de rigueur dans le présent contrat de location.
- b) Le présent contrat de location, avec les annexes ci-jointes, représente l'entente intégrale des parties et remplace toute communication, déclaration, entente ou convention contemporaine et antérieure relativement à l'objet des présentes.
- c) La nullité ou le caractère non exécutoire d'une disposition du présent contrat de location ou de tout engagement contenu dans celui-ci n'a aucune incidence sur la validité ou le caractère exécutoire de tout autre engagement ou disposition contenu aux présentes et un tel engagement ou une telle disposition, s'ils sont nuls ou non exécutoires, sont réputés susceptibles de disjonction.
- d) Le présent contrat de location est régi par les lois de la province de Québec et interprété conformément à ces lois. Les parties reconnaissent par les présentes la compétence des tribunaux de Montréal.

**EN FOI DE QUOI** les parties aux présentes ont signé le présent contrat de location.

**LOCATEUR:**  
GCL Investissements  
Pour  
Complexe du Fort

  
Signataire autorisé

ELIÉ HALWAGI

Nom du signataire

vice-président 27/01/2002

Titre

Date

**LOCATAIRE :**  
TELUS Communications (Québec) Inc.

  
Signataire autorisé de

Nom du signataire

Titre

Date 29-01-02

Directeur ingénierie d'immeubles

APPROUVÉ  
AFFAIRES CORPORATIVES

AB NG 2