

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

**ENTRE**

**TELUS Communications (Québec) inc.**

**ET**

**136991 Canada INC.**

**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 Victor Gauthier, directeur du secteur, Ingénierie d'immeubles, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration de la compagnie;

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

**ET :**                           **136991 Canada INC.**, corporation légalement constituée en vertu des lois du Québec ayant son siège social au 1134, rue Ste-Catherine Ouest Montréal(Québec) H3B 1H4 et représentée par monsieur Alexandre Tofan dûment autorisé aux fins des présentes ainsi qu'il le déclare,

(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 SUIVIT :**

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** : signifie **136991 Canada 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 507 Place d'Arme, connu sous l'appellation « **Immeuble** »;

## 2. OBJET DE LA CONVENTION



## 2.1 **Objet**

Le **Propriétaire** accorde par les présentes à **TELUS Québec** le droit d'accéder à l'édifice sis au 507 Place d'Arme à Montréal et de se servir des conduits et des câbles de fibre optique déjà installés par elle jusqu'à la salle d'équipement de notre client Solution Contact Phocus Inc. à la suite 800.

- 2.2 **TELUS Québec** peut installer et entretenir tout ce qui est normalement nécessaire à l'équipement, à l'usage et à la jouissance des installations mises à la disposition de son client pour la durée de la présente convention. Le **Propriétaire** reconnaît que les équipements installés par **TELUS Québec** sont la propriété de ce dernier, lesquels équipements pourront être récupérés par **TELUS Québec** à la fin de la présente convention. **TELUS Québec** s'engage à remettre les lieux dans l'état où ils étaient au moment de la signature de la présente convention et ce, sous réserve de la désuétude normale.

## 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, laquelle approbation ne pourra être refusée sans motif raisonnable. Le propriétaire convient de répondre aux demandes de **TELUS Québec** dans un délai de deux jours ouvrables.
- 3.3 Nonobstant ce qui précède le **Propriétaire** pourra demander que les travaux soient exécutés par l'entrepreneur de son choix, et ce, à la condition que les coûts de ce dernier soient compétitifs, qu'il puisse respecter les délais de **TELUS Québec** et qu'il ait la compétence requise pour réaliser lesdits travaux selon les exigences et normes de **TELUS Québec**.
- 3.4 Pendant la durée de cette présente convention, il est convenu que **TELUS Québec** fera elle-même la gestion de son câblage intérieur dans l'immeuble même si un gestionnaire de câblage est mandaté par le **Propriétaire** pour faire la gestion du câblage intérieur de l'immeuble.

104

#### 4. TERMES

##### 4.1 Terme de la Convention

La **Convention** aura une durée de trois (2) ans; débutant (le 1<sup>er</sup> jour de juin 2004 et se terminant le 31 mai 2006.)

##### 4.2 Renouvellement

**TELUS Québec** aura l'option de renouveler la **Convention** pour deux (2) périodes additionnelles de cinq (5) ans ou la durée du contrat de service avec son client s'il en fait la demande par écrit au **Propriétaire** quatre vingt dix (90) jours avant la date de terminaison.

#### 5. LOYER

##### 5.1 Frais de Location

5.1.1 **TELUS Québec** paiera au **Propriétaire** un loyer annuel brut de 1 800,00\$.

5.1.2 Le loyer décrit au paragraphe (4.1.1) sera payable en avance annuellement le premier jour de la présente **Convention**.

5.1.3 **TELUS Québec** reconnaît que le loyer n'inclut pas les taxes dont la taxe sur les produits et services, la taxe sur les ventes 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.

#### 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 défailante** »), dans les cas suivants:

- a) en cas de fraude de la **Partie défailante** ou de ses représentants;
- b) advenant la liquidation, la dissolution, la cession générale des biens de la **Partie défailante** 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 défailante** 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.

## 8. CAS DE FORCE MAJEURE ET RESPONSABILITÉ

### 8.1 Force Maieure

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

- 9.1 **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 \$)
- 9.2 **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 des 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 de permettre à celle-ci de coordonner ses activités. Le **Propriétaire** s'engage à prendre, à leur frais les mesures nécessaires 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 ces frais.

## 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 de 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. LOIS ET RÉGLEMENTATIONS

12.1 La présente Convention est régie par les lois en vigueur dans la province de Québec. Dans le cas où un organisme de réglementation auquel une partie est soumise imposerait certaines conditions non prévues aux présentes, les Parties s'engagent à s'y conformer et la présente Convention sera amendée en conséquence.

## 13. DISPOSITIONS DIVERSES

13.1 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.

13.2 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.

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

13.4 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.

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

**Pour TELUS  
Québec :**

Directeur du secteur,  
Ingénierie d'immeubles  
160 des Négociants, bureau R0C10  
Rimouski (Québec)

**Copie à**

Affaires juridiques, corporatives et  
réglementaires  
Télec. : (418) 722-5949

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

**Pour le Propriétaire :** Alexandre Tofan  
1134, rue Ste-Catherine Ouest  
Bureau 1010  
Montréal (Québec)  
H3B 1H4  
Tél. : (514) 861-9671  
Télec. : (514) 866-4882

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

**À RIMOUSKI, le 24 mars 2004**

**TELUS Communications  
(Québec) Inc.**

Par :



Victor Gauthier, ing.  
Directeur du secteur  
Ingénierie d'immeubles

**À • , le • MONTREAL LE 15 JUIN 2004**

•

Par :



• SOLLY KARKOUKLY  
• REPRESENTATIVE  
•

**ANNEXE « A »****Description des lieux**