

CONVENTION DE BAIL

DATE : Le 13 avril 2018

ENTRE: **ÉDIFICE 5250 DÉCARIE INC.**, une société légalement constituée et présentement régie par la *Loi sur les sociétés par actions (Québec)*, ayant son siège social au 407, rue McGill, bureau 710, en la ville de Montréal, province de Québec, H2Y 2G3, agissant et représentée par Vincent Chiara, son président, dûment autorisé aux fins des présentes tel qu'il le déclare;

(ci-après appelée le « **Bailleur** »)

ET: **TELUS COMMUNICATIONS INC.**, une société légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions (Colombie-Britannique)*, ayant son siège social au 510, rue West Georgia, en la ville de Vancouver, province de Colombie-Britannique, V6B 0M3, agissant et représentée par Yves Massé ou Robert Beatty, ses représentants, dûment autorisés aux fins des présentes tel qu'il le déclare;

(ci-après appelée le « **Locataire** »)

LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT MUTUELLEMENT DE CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE le Bailleur poursuit des activités de gestion immobilière;

ATTENDU QUE le Locataire fournit des services de télécommunications et plus particulièrement, est un distributeur de la fibre optique;

ATTENDU QUE Gexel Telecom International Inc. (ci-après « **Gexel Telecom International Inc.** ») est un locataire de l'immeuble, tel que ce dernier terme est décrit ci-bas à l'article 1;

ATTENDU QUE Gexel Telecom International Inc. requiert les services du Locataire afin d'installer une nouvelle fibre optique dans ses locaux; et

ATTENDU QUE le Locataire accepte de rendre les services à Gexel Telecom International Inc., sous réserve des modalités et conditions de la présente convention.

ATTENDU QUE le préambule fait partie intégrante des présentes;

1. DESCRIPTION ET LOCATION DES LIEUX

En considération des loyers, engagements et ententes ci-après énoncés, le Bailleur consent à ce que le Locataire installe un nouveau câble (ci-après l'« **Installation** ») dans un immeuble situé au 5250, boulevard Décarie, en la ville de Montréal (ci-après l'« **Immeuble** »), dont le trajet de la fibre est indiqué au plan d'installation ci-joint en Annexe « A » (ci-après les « **Lieux Loués** »).

2. TERME DU BAIL

Le terme de ce bail (ci-après le « **Terme** ») est pour une durée de deux (2) ans, commençant le 1^{er} mai 2018 et se terminant le 30 avril 2020.

Le Terme du présent Bail se reconduit tacitement entre les parties, aux mêmes termes et conditions que contenu aux présentes, à l'exception du Loyer Annuel Brut. Dans l'éventualité où l'une ou l'autre des parties désire mettre fin au présent Bail, elle devra donner à l'autre partie un préavis écrit de trente (30) jours à cet effet.

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
	

3. LOYER ANNUEL BRUT

Le Locataire consent et s'engage à payer au Bailleur, pour toute la durée du Terme, en argent canadien, sans déduction, diminution ou compensation, un Loyer Annuel Brut garanti de mille cinq cents dollars (1 500,00\$), plus les taxes applicables, payable le premier jour de chaque année du Terme, en un seul versement.

4. UTILISATION DES LIEUX LOUÉS

Le Locataire s'engage à utiliser les Lieux Loués exclusivement à des fins de distribution de fibre optique dans l'Immeuble pour le bénéfice de Gexel Telecom International Inc.

5. NETTOYAGE ET RÉPARATIONS

Le Locataire s'engage, à ses frais, à maintenir les Lieux Loués dans un état propre et sécuritaire en tout temps.

6. CONDITION DES LIEUX LOUÉS

Le Locataire confirme qu'il a fait l'examen des Lieux Loués et qu'il les accepte dans la condition et dans l'état dans lesquels ils sont à la date d'occupation par le Locataire, sans représentation ou garantie, expresse ou tacite, orale ou écrite, en fait ou en droit, par le Bailleur et sans recours au Bailleur quant à leur nature, condition ou possibilité d'utilisation ou quant à l'usage ou aux usages qui pourront être faits de la totalité ou de toute partie des Lieux Loués.

7. TRAVAUX DU LOCATAIRE

Le Locataire s'engage, à ses frais, à faire installer le réseau de fibre optique et de le faire entrer dans l'Immeuble, le tout tel qu'il appert du plan ci-joint à l'Annexe A. Il convient également de remettre en état l'Immeuble suite à ses travaux.

8. TRAVAUX DU BAILLEUR

Les Lieux Loués sont livrés conformément aux exigences et règlements des services de police et d'incendie de la Ville de Montréal et le Locataire les acceptent tels quels.

9. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le Locataire renonce à ses droits de cession et/ou de transfert du Bail, en totalité ou en partie, ainsi qu'à ses droits de sous-location de la totalité ou de toute partie des Lieux Loués.

10. LOIS ET RÈGLEMENTS

Le Locataire s'engage, à ses frais, à se conformer en tout point aux exigences des services de la police et des incendies, et ce, à l'entière exonération du Bailleur.

Si, par l'existence d'une législation ou d'un règlement, l'entreposage des biens du Locataire est interdit, ce Bail sera résilié de plein droit et à l'exonération totale du Bailleur.

11. RÈGLEMENTS ET DIRECTIVES

Le Bailleur se réserve le droit d'instituer tous règlements et/ou directives lorsque, de temps à autre, il le jugera nécessaire et le Locataire s'engage à se conformer et à suivre tels règlements et directives et reconnaît qu'un défaut de se conformer à ceux-ci sera réputé être un défaut en vertu des dispositions du Bail.

12. DÉFAUT

L'événement suivant sera considéré comme étant un défaut selon les dispositions du présent Bail :

- a) Dans le cas où le Locataire ferait défaut de payer le Loyer à l'échéance et/ou de se conformer à toute disposition ou tout engagement de ce bail.

Advenant la réalisation dudit défaut, le Bailleur prendra possession immédiate des Lieux Loués, et ce, sans préjudice à ses autres droits et recours pour tout dommages passés, présents ou futurs.

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
	

13. **DÉFAUT DU LOCATAIRE**

Tout arrérage de Loyer ou toute somme due en vertu du présent bail et non payée par le Locataire à la date due portera intérêt aux taux préférentiel tel que déterminé quotidiennement par la Banque Royale du Canada plus quatre pourcent (4%), à partir de la date à laquelle tels arrérages ou sommes deviennent dus, jusqu'à la date du paiement complet au Bailleur.

14. **REMISE DES LIEUX LOUÉS À L'ÉCHÉANCE**

À l'échéance du bail en vertu des dispositions des présentes, le Locataire remettra le Bailleur en possession paisible des Lieux Loués sujet seulement à l'usure normale. Le Bailleur pourra, aux frais du Locataire, réparer tout dommage causé aux Lieux Loués et non réparé par le Locataire. Le Locataire est tenu de rembourser les sommes ainsi encourues par le Bailleur sur réception de la facture.

15. **INDEMNISATION**

Sauf s'il s'agit directement de faute lourde du Bailleur, de ses mandataires, employés ou représentants ou s'il s'agit d'un défaut ou de non-exécution par le Bailleur de toute stipulation qui lui incombe en vertu des présentes, le Bailleur ne sera responsable de quelque manière que ce soit pour quelque dommage corporel de quelque nature qu'il soit, subi ou éprouvé par le Locataire ou par toute autre personne qui pourrait se trouver dans les Lieux Loués ou pour toute perte ou dommage matériel à tout bien, appartenant au Locataire ou à toute autre personne pendant que tel bien est dans les Lieux Loués, et plus particulièrement (mais sans limiter la généralité de ce qui précède), le Bailleur ne sera responsable d'aucun dommage de quelque nature que ce soit, à tout tel bien résultant du manque, en raison d'une panne ou d'une autre cause, de fournir un drainage adéquat, ou en raison de l'interruption de tout service public, ou s'il advenait que la vapeur de l'eau, de la pluie ou de la neige s'infiltré, provienne ou coule d'une partie quelconque de la Propriété ou des tuyaux pour l'eau, la vapeur, les gicleurs, ou le drainage de la Propriété ou de tout autre endroit ou source, ou pour tout dommage causé par tout acte ou omission de tout locataire. Toutefois, une fois qu'il en aura été avisé, le Bailleur agira avec diligence pour remédier à toute telle condition, panne ou interruption de service qui ne serait pas attribuable au Locataire, lorsqu'il en a la possibilité et l'obligation. Le Locataire n'aura droit à aucune réduction de Loyer relativement à toute telle condition, panne ou interruption de service.

Le Locataire dédommagera et tiendra le Bailleur indemne contre toute amende, responsabilité, action en dommage, réclamation, demande ou procédure de tout genre ou nature pour laquelle le Bailleur peut ou pourrait être tenu responsable ou subir en raison de ce qui suit :

- a) Tout défaut ou non-exécution par le Locataire de toute stipulation contenue aux présentes; et (ou)
- b) Tout dommage corporel (y inclus la mort en résultant) ou dommage matériel causé à toute personne, y inclus les parties aux présentes, en raison de tout tel défaut ou non-exécution ou de toute faute ou acte dommageable de la part du Locataire; et (ou)
- c) Tout dommage à la Propriété résultant de l'usage et de l'occupation des Lieux Loués par le Locataire; et(ou)
- d) Tout dommage corporel à toute personne, y inclus la mort ou la maladie en résultant, que la cause soit virale, bactérienne ou provienne de toute autre substance introduite dans les Lieux Loués et manipulée par le Locataire et(ou) située sur ou à proximité de la Propriété; et(ou);
- e) Tout dommage corporel ou matériel ou tout coût relié à une atteinte quelconque à l'environnement et découlant de l'occupation des Lieux Loués.

Telle indemnisation par le Locataire pour l'un quelconque des cas susmentionnés subsistera à la fin du Terme du bail, nonobstant toute stipulation contraire y contenue.

16. **ASSURANCES**

16.1 Au cours du Terme du Bail ou tout renouvellement, le Locataire maintiendra en vigueur, à ses frais, l'assurance suivante :

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
	

16.1.1 Une assurance responsabilité civile des entreprises couvrant les actes dont le Locataire peut être tenu responsable et couvrant les Lieux Loués et les biens meubles s'y trouvant, pour un montant de 5 000 000,00\$ pour chaque évènement isolé ou pour tout montant supérieur que le Bailleur peut raisonnablement demander, laquelle assurance devra être dotée des garanties requises par le Bailleur;

16.1.2 Une assurance dite « formules étendue » couvrant tous les biens meubles situés dans le Lieux Loués, et notamment les améliorations locatives, pour un montant égal à leur coût de remplacement, sans déduction aucune pour la dépréciation, laquelle devra de plus être dotée de l'avenant « valeur à neuf » et tout autre avenant requis par le Bailleur;

16.1.3. Toute autre forme d'assurance que tout créancier hypothécaire du Bailleur ou le Bailleur pourront raisonnablement exiger de temps à autre, en la forme, pour les montants et pour les risques qu'ils déterminent.

16.2 Toutes les polices d'assurance répondront aux conditions suivantes :

16.2.1 Toute police d'assurance doit être émise par des assureurs reconnus et acceptables au Bailleur et lesdits assureurs doivent détenir les permis requis par les autorités compétentes les autorisant de faire affaire dans la province de Québec;

16.3 **AUGMENTATION DU RISQUE** – Le Locataire devra faire ce qui suit :

16.3.1 Voir à ne poser aucun geste qui aurait pour effet d'aggraver le risque d'incendie et d'augmenter les primes de l'assurance couvrant l'immeuble;

16.3.2 Se conformer aux exigences des assureurs du Bailleur ou de toute association d'assureurs ayant autorité en la matière;

16.3.3 S'abstenir de conserver des matières dangereuses dans les Lieux Loués sauf si celles-ci sont requises dans le cadre de ses activités et, dans ce cas, dans les quantités permises par les polices d'assurance du Bailleur, à défaut de quoi, le Locataire paiera au Bailleur toute augmentation des primes d'assurance qui en découlera.

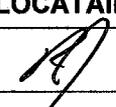
16.4 **ATTESTATION D'ÉMISSION DE CERTIFICAT D'ASSURANCE** : Le Locataire doit fournir au Bailleur les certificats d'assurance attestant l'émission et le maintien en vigueur des polices d'assurances requises en vertu du présent Bail et ce au moins dix (10) jours avant la Date de Possession des Lieux Loués et par la suite dans les dix (10) jours de la réception de la confirmation de renouvellement des polices d'assurances. Si le Locataire fait défaut d'obtenir les polices d'assurances requises en vertu du présent Bail ou si le Locataire fait défaut de remettre les certificats des dites polices d'assurances conformément aux stipulations du présent article, le Bailleur pourra après avoir envoyé u préavis de dix (10) jours au Locataire souscrire aux dites polices d'assurances et toutes les primes payées par le Bailleur seront remboursées par le Locataire à titre de Loyer Additionnel.

16.5 Nonobstant le fait que le Locataire paie sa quote-part des primes des assurances souscrites par le Bailleur, le Locataire reconnaît qu'il n'est pas un co-assuré, qu'il n'a aucun intérêt assurable dans les polices et qu'il demeure responsable de tout dommage pouvant être causé par sa faute, ses actes ou ses omissions ou ceux des personnes auxquelles il permet l'usage des Lieux Loués pu l'accès à ceux-ci. Le Bailleur ou ses assureurs ne renoncent pas à leur droit de réclamer du Locataire tous les dommages dont ce dernier est responsable aux termes du Bail ou de la loi.

16.6 **LIMITATION DE RESPONSABILITÉ** : Le Bailleur ne sera pas tenue responsable envers le Locataire, ses représentants, clients ou toute autres personnes sous le contrôle du Locataire, de tout dommage matériel ou corporel résultant de toute acte, faute, omission ou négligence du Locataire, que ce dommage soit couvert ou non par les polices d'assurance auxquelles le Locataire est requis de souscrire en vertu du présent Bail. De plus, le Locataire s'engage à indemniser le Bailleur de toute réclamation relative à un tel dommage.

17. **DOMMAGES ET DESTRUCTION**

Dans l'éventualité où les Lieux Loués étaient détruits ou endommagés, le présent bail se terminera automatiquement, le tout sans réclamation du Locataire envers le Bailleur.

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
	

18. **AMÉLIORATIONS ET ALTÉRATIONS**

18.1 Le Locataire pourra mettre en place les infrastructures nécessaires pour acheminer son réseau extérieur de câble à l'Immeuble après une entente écrite entre les parties;

18.2 Le Locataire pourra procéder à l'installation de tout nouveau câblage à la suite de l'obtention de l'approbation écrite du Bailleur dans un délai raisonnable;

18.3 Tous les coûts de constructions et d'aménagement ainsi que la tuyauterie nécessaire pour relier le ou les locataires de l'Immeuble seront aux frais du Locataire;

18.4 Le Locataire devra respecter les normes et exigences du Bailleur pour permettre les installations de télécommunication dans l'Immeuble.

Le Locataire s'engage à n'effectuer aucune autres amélioration, addition, altération ou changement dans les Lieux Loués sans en avoir préalablement obtenu le consentement écrit du Bailleur.

19. **TROUBLE DE FAIT**

Le Locataire ne tiendra pas le Bailleur responsable de quelque façon pour tout dommage ou trouble de fait qu'il pourrait subir par la faute de quelque locataire qui occuperait des lieux adjacents ou avoisinants aux Lieux Loués et, nonobstant toutes dispositions des présentes, le Locataire n'utilisera pas lesdits lieux à quelque fin qui pourrait causer du bruit, des troubles de faits ou des odeurs nauséabondes et qui pourrait gêner les autres locataires et voisins et le Locataire renonce spécifiquement à tout recours qu'il pourrait avoir ou dont il pourrait se prévaloir contre le Bailleur en vertu des dispositions de l'article 1636 du Code Civil du Québec.

20. **ENREGISTREMENT DE BAIL**

Le Locataire s'engage à ne pas enregistrer le présent bail.

21. **AVIS ET MISE EN DEMEURE**

Tout avis ou mise en demeure devant être donné en vertu des présentes ou relatif au Bail sera considéré comme étant légalement donné, s'il est signifié personnellement au destinataire ou envoyé par courrier recommandé ou par télécopieur ou transmis par voie électronique (auquel cas tout avis ou mise en demeure ainsi transmis sera confirmé par écrit, envoyé par courrier recommandé ou signifié personnellement), aux adresses suivantes:

Dans le cas d'un avis au Bailleur, comme suit:

ÉDIFICE 5250 DÉCARIE INC
407 McGill, suite 710
Montréal, Québec
H2Y 2G3
À l'attention de Monsieur Vincent Chiara

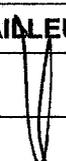
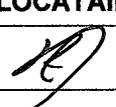
Numéro TPS : 819133778RT0001
Numéro TVQ : 1221296652TQ0001

Dans le cas d'un avis au Locataire, comme suit:

TELUS COMMUNICATIONS INC.
25, York Street, 22th Floor
Toronto, Ontario
M5J 2V5
À l'attention de Monsieur Yves Massé et Robert Beatty

Ou à tout autre endroit que l'une ou l'autre des parties aura fait connaître à l'autre partie, et ce, par avis étant donné de la façon ci-haut prévue.

Tout avis ou mise en demeure livré en personne sera réputé avoir été reçu le jour de la livraison. Tout avis ou mise en demeure expédié par la poste sera considéré comme prenant effet le troisième (3e) jour ouvrable après la date de sa mise à la poste. Tout avis ou mise en demeure adressé par voie électronique ou par télécopieur sera présumé avoir été donné et reçu le jour

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
	

suyant le jour de sa transmission. Si le jour suivant le jour de sa transmission est un jour non ouvrable, l'avis ou la mise en demeure sera présumé avoir été donné et reçu le jour ouvrable suivant.

22. **ENTÊTES**

Les entêtes figurants au présent bail n'y ont été insérées que par commodité et à titre de référence seulement, et ne font pas partie de ce bail.

23. **INTERPRÉTATION**

Le présent bail sera interprété et appliqué conformément aux lois de la Province de Québec. Si l'une des conditions ou dispositions de ce bail est illégale ou non-exécutoire elle sera considérée comme séparée de ce bail et n'en faisant pas partie, et les autres dispositions et conditions resteront en vigueur et lieront les parties aux présentes comme si les dispositions illégales et non-exécutoires n'avaient jamais fait partie de ce bail.

24. **ACCORD COMPLET**

Le Locataire reconnaît que le présent bail représente l'accord complet entre les parties et qu'il n'y a aucune promesse, représentation, accord, conditions ou sous-entendus de quelque nature que ce soit (écrit ou oral, explicite ou implicite) autre que ce qui est stipulé aux présentes. Aucun amendement, addition, changement effectué aux présentes obligera le Bailleur à moins qu'ils soient effectués par écrit.

[Page de signature suit.]

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
	

EN FOI DE QUOI, le Locataire déclare avoir lu la présente Convention de Bail et avoir obtenu des représentants du Bailleur toutes les explications pertinentes à sa compréhension. Le Locataire a signé les présentes à Montréal, ce 11^e jour de Avril 2018.

Toronto
19

TELUS COMMUNICATIONS INC.

(Locataire)

Par: *Richard Johnson*
Nom: *Richard Johnson*
Fonction: *Managers, Switching Access*

En foi de quoi le Bailleur a signé les présentes à Montréal, ce 13^e jour de avril, 2018.

ÉDIFICE 5250 DÉCARIE INC.

(Bailleur)

Par: *Vincent Chiara*
Vincent Chiara
Président

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
<i>V</i>	<i>R</i>