

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

ENTRE

Société TELUS Communications

ET

Mélanie Emond

ORIGINAL

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

ENTRE : **Société TELUS Communications**, société de personnes légalement constituée, ayant sa principale place d'affaire au Québec, au 6, rue Jules-A.-Brillant, en la ville de Rimouski (Québec) G5L 7E4, dûment représentée aux présentes par monsieur •, • dûment autorisé tel qu'il le déclare,

(ci-après désigné «**TELUS**»)

ET : **Mélanie Emond**
Place d'affaire 64, rue St-Joseph Gracefield, Québec J0X 1W0

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

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

ATTENDU QUE TELUS 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 :

1. DÉFINITION

Dans la présente Convention, les parties conviennent que les mots ou expressions employés aurons 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;

ORIGINAL

- 1.2 **Propriétaire** : signifie Le Bailleur
- 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 **Terrain** : signifie l'espace au 64 rue St-Joseph Gracefield Qc. J0K 1W0 connu sous l'appellation « **Shelter (POP)** »;
- 1.9 **Salle de Télécommunications** : signifie l'espace occupé par **TELUS** dans son local, ci-après désigné (« **POP** »)

2. **OBJET DE LA CONVENTION**

2.1 **Objet**

Le **Propriétaire** accorde par les présentes à **TELUS** 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**.

ORIGINAL

2.2 Espaces loués

- 2.1.1. Sujet au loyer ci-après prévu et sous réserve des termes et conditions des présentes, le **Propriétaire** fournira un Terrain mesurant +/- 200 pieds carrés, et portant le numéro , de l'immeuble situé , **tel que décrit à l'Annexe « A » qui servira de POP** afin que **TELUS** puisse y installer et entretenir ses équipements.
- 2.1.2. **TELUS** devra fournir à l'Annexe « B » un plan d'aménagement de ses équipements
- 2.1.3. **TELUS** pourra utiliser les lieux loués seulement et uniquement pour offrir ses services de télécommunications.
- 2.1.4. Le **Propriétaire** accorde à **TELUS** un accès continu à son POP et la permission d'y pénétrer 7/24 conformément à ce qui est prévu aux présentes pour installer et entretenir le système et pour fournir des services de télécommunications. Le propriétaire ne pourra sous aucune forme ou moyen de relocalisé le Shelter (POP) et si c'est le cas à cause d'une circonstance incontrôlable se sera au frais du propriétaire.

3. INFRASTRUCTURES DE CÂBLAGE

- 3.1. **TELUS** 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** pourra procéder à l'installation de tout nouveau câblage et laquelle approbation ne pourra être refusée sans motif raisonnable.
- 3.3. ~~**TELUS** devra rembourser au **Propriétaire** les coûts d'utilisation d'électricité selon les spécifications de consommation électrique provenant d'un groupe électrogène soit deux circuits de 20 amps 120 ou 220 volts de ses équipements installés dans son POP.~~
- 3.4. ~~Le **Propriétaire** devra fournir à **TELUS** un système d'alimentation électrique ayant une capacité suffisante.~~
- 3.5. Tous les coûts de construction et d'aménagement du POP ainsi que la tuyauterie nécessaire pour relier le POP Ξ sont aux frais de **TELUS** et seront exécutés par l'entrepreneur de **TELUS**.

3.6.

Normes et sécurité

TELUS 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**.

ORIGINAL

4. TERMES

4.1. Terme de la Convention

La **Convention** aura une durée de cinq (20) ans; débutant (le 1^{er} jour de septembre 2019 et se terminant le 31 août 2019.) ou (à la date où **Telus** prendra possession des lieux loués).

4.2. Renouvellement

TELUS aura l'option de renouveler la **Convention** pour trois (3) 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. L'augmentation ne pourra excéder l'augmentation de l'IPC pour le Québec durant la période visée.

5. LOYER

5.1. Frais de Location

5.1.1. **TELUS** paiera au **Propriétaire** un loyer annuel brut de \$5000 par année pour l'ensemble de nos besoins pour le **POP**.

5.1.2. Le loyer décrit au paragraphe 5.1.1 sera payable en avance annuellement le premier jour de la présente **Convention**. De plus les frais d'opérations une fois par année au montant de \$1800.

5.1.3. **TELUS** 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** devra donc ajouter lesdites taxes aux montants payables aux termes des présentes.

5.1.4. **TELUS** reconnaît qu'advenant une augmentation de taxes dû au fait l'ajout d'une infrastructure additionnel sur le terrain arrière situé au 64 rue St-Joseph **TELUS** assumera les frais additionnel. Ce montant sera réparti dans le coûts du loyer. Le compte de taxe devra nous être transmis afin de vérification.

ORIGINAL

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. CESSION 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** 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** et sous réserve du consentement du **Propriétaire**. Nonobstant ce qui précède, **TELUS** pourra céder, donner licence, transporter la présente **Convention** sans l'autorisation du **Propriétaire**, à une compagnie liée.

ORIGINAL

8. CAS DE FORCE MAJEURE ET RESPONSABILITÉ

8.1. Force Majeure

Ni le **Propriétaire**, ni **TELUS** 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** 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** 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** devra fournir au **Propriétaire** sur demande les certificats confirmant la couverture d'assurance.
- 9.3. **TELUS** 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** à un ou l'autre de ses clients, le **Propriétaire** donnera un avis écrit d'au moins trente (90) jours à **TELUS** 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** est requise lors d'un tel travail, **TELUS** sera responsable de ses frais.

ORIGINAL

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** 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** seront établies afin de rendre son réseau tel qu'il était avant telle interruption. Le coût desdites mesures sera aux frais de **TELUS**.

12. DISPOSITIONS DIVERSES

- 12.1. 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**; 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.
- 12.2. 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.
- 12.3. 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.
- 12.4. La présente **Convention** lie les héritiers, les exécuteurs, les successeurs et ayants droits de chaque **Partie**.
- 12.5. 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.
- 12.6. Déclaration – Tout acte de publication de la présente **Convention**, doit être approuvé de manière raisonnable par le **Propriétaire**.

ORIGINAL

Pour TELUS :
yves.masse@telus.com

Yves Massé
 Coordonnateur Qualité
 Infrastructure critique
 Quality coordinator, MCE
 Building Access / Space and
 Power
yves.masse@telus.com
 Tél. 514 665-3100 | Sans-fil
 514 444-9878
 Membre de l'équipe TELUS
 Les clients d'abord
 Customers First

Pour toute interruption de service planifié :

Pour le Propriétaire :

- Mélanie Emond
- 64 rue St-Joseph
- Gracefield Qc.
- J0K 1W0
-

Tél. : 819-463-4777
 Téléc. :

TPS : 809494487RT0001
 TVQ :1038319104TQ0001

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

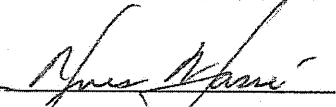
À MONTRÉAL le • 02/08/2019

À Gracefield Qc. , le •

Société TELUS Communications

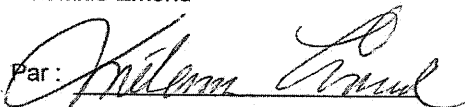
Mélanie Emond

Par :



Yves Massé
 Coordonnateur Qualité
 Infrastructures critiques

Par :



Mélanie Emond
 Propriétaire

ORIGINAL