

**BAIL D'EMPLACEMENT**

Contrat conclu le \_\_\_\_\_ 2025

**ENTRE :**

9224-2239 QUÉBEC INC., représentée par son mandataire **Immobilier Carbonleo Inc.**  
(le « **Bailleur** »)

**ET :**

**TELUS COMMUNICATIONS INC.**  
(« **TELUS** »)

**PRÉAMBULE :**

**A.** Le Bailleur est propriétaire ou locataire des biens immobiliers décrits à l'Annexe « A », y compris les structures et bâtiments situés au sein de ceux-ci (les « **Locaux** »).

**B.** Le Bailleur accorde à TELUS un bail portant sur les zones décrites à l'Annexe « B » jointe au présent contrat (l'« **Emplacement** »), lesdites zones correspondant à des parties des Locaux, ainsi que les droits dépendants énoncés au présent contrat.

**C.** Sans restreindre les droits conférés à TELUS par le présent contrat, l'objectif général de ce dernier consiste à autoriser TELUS à utiliser les Locaux uniquement en tant que :

- Site d'une tour de télécommunications
- Site de télécommunications situé sur le toit ou site extérieur
- 4 Sites de télécommunications situés à l'intérieur de bâtiments (*in-building*)

PAR CONSÉQUENT, en contrepartie du loyer payable par TELUS au Bailleur aux termes des présentes et des autres contreparties à titre onéreux, dont les parties (les « **Parties** ») accusent réception et se déclarent satisfaites, le Bailleur :

- (a) accorde à TELUS, à titre de locataire, un bail (le « **Bail** ») portant sur l'Emplacement de façon non exclusive, ainsi que sur la totalité de ses accessoires fixes et de ses dépendances; et
- (b) confère à TELUS, à titre de droit dépendant du Bail, le droit d'utiliser les parties des Locaux, de façon non exclusive, non comprises dans l'Emplacement (le « **Reste des Locaux** »);

cela conformément aux modalités et conditions énoncées ci-après ainsi que dans les annexes jointes aux présentes, le tout consistant le contrat conclu entre les Parties (le « Contrat »).

1. **Durée et date d'entrée en vigueur.** La durée initiale du Contrat est de cinq (5) ans et débute le Novembre 1, 2025 (la « Date d'entrée en vigueur ») (« Durée »).

2. **Droit de prorogation.** Le Bailleur accorde à TELUS le droit de proroger le Contrat au terme de sa durée initiale, pour une (1) durée additionnelle de cinq (5) ans. Cette prorogation aura lieu automatiquement et sans autre avis, à moins que TELUS n'avise le Bailleur, au moins quatre-vingt-dix (90) jours avant l'expiration de la durée du Contrat alors en cours, qu'elle souhaite mettre fin à l'entente. Les modalités et conditions applicables à la durée additionnelle sont identiques à celles applicables à la durée initiale.

3. **Loyer.**

(a) En contrepartie du Bail et des droits dépendants énoncés au Contrat, TELUS s'engage à verser au Bailleur un loyer de 900,00\$ par salle soit par année pour un total de 3 600,00 \$ (le « Loyer »), plus la taxe de vente, la taxe sur les produits et services ou la taxe harmonisée applicables à condition que le Bailleur ait dûment obtenu un numéro d'inscription aux fins de la TPS/TVH et ait communiqué ce numéro à TELUS. Ledit Loyer et lesdites taxes étant payables sous forme de versements annuels égaux à compter de la Date d'entrée en vigueur.

(b) Le Loyer et les autres montants payables par TELUS au Bailleur en vertu des modalités du Contrat doivent être acheminés à l'adresse du Bailleur indiquée au Contrat, ou à toute autre adresse dûment communiquée par écrit à TELUS par le Bailleur. TELUS peut, à sa demande, acquitter le Loyer et les autres montants payables au Bailleur par transfert électronique de fonds (TEF), le Bailleur s'engageant à remplir et à remettre à TELUS toutes les autorisations raisonnablement exigées par la banque du Bailleur et par TELUS afin de permettre les paiements par TEF. En cas de résiliation du Contrat, le Bailleur doit rembourser à TELUS, au prorata, tout Loyer ou tout autre montant acquitté à l'avance pour quelque période que ce soit suivant la date de prise d'effet de la résiliation.

4. **Utilisations.**

(a) **Équipement et Abri au sein de l'Emplacement** – Le Bailleur octroie les droits suivants à TELUS :

(i) le droit de construire (mise en place comprise), installer, exploiter, réparer, remplacer, modifier, étoffer, déplacer et retirer de l'équipement, du câblage d'appareils, lié aux services publics ou lié aux communications (fibre optique comprise), des structures de soutien, des colonnes montantes, des conduites, des conduits, et des circuits et installations de câbles verticaux et (ou) horizontaux, selon les besoins occasionnels de TELUS (l'ensemble de ces éléments étant appelé l'« Équipement »), ainsi que les structures enclouonnées et les espaces intérieurs qui peuvent être nécessaires à

l'occasion pour abriter l'Équipement ou toute partie de celui-ci (l'« Abri ») au sein de l'Emplacement;

- (ii) le droit d'apporter à l'Emplacement les autres modifications et améliorations jugées nécessaires par TELUS; et

(b) **Accès et services publics au sein du Reste des Locaux** – Le Bailleur octroie les droits suivants à TELUS :

- (i) le droit d'accéder à l'Emplacement (personnel et véhicules) en passant au-dessus, en dessous ou au travers du Reste des Locaux;
- (ii) **Accès planifié.** Avec un préavis d'au moins 24 heures dans la mesure du possible, TELUS, ses employés, ses agents, ses entrepreneurs et ses titulaires de licences (et leurs employés respectifs) auront accès à l'Emplacement en tout temps, agissant raisonnablement, pendant les heures normales d'ouverture du centre d'achat. Ils devront s'identifier au bureau de la sécurité dès leur arrivée.

**Accès d'urgence.** En cas d'urgence (une panne d'Équipements, par exemple) TELUS, ses employés, ses agents, ses entrepreneurs et ses titulaires de licences (et leurs employés respectifs) auront accès à l'Emplacement en tout temps, agissant raisonnablement, pendant les heures normales d'ouverture du centre d'achat. Ils devront s'identifier au bureau de la sécurité dès leur arrivée. En dehors des heures d'ouverture, l'accès sera accordé à TELUS en fonction des disponibilités du bureau de la sécurité.

Dans le cas où un accès serait requis par TELUS à l'intérieur d'espaces locatifs occupés par des locataires (ex. : boutiques, restaurants) et que lesdits locataires exigent la présence d'un agent de sécurité pour accompagner TELUS, ses employés, ses agents, ses entrepreneurs ou ses titulaires de licences (et leurs employés respectifs) lors de travaux dépassants 15 minutes, TELUS s'engage à rembourser au Bailleur les frais liés à la présence dudit agent de sécurité, calculés selon le taux horaire établi par décret.

- (iii) le droit de construire (mise en place comprise), installer, utiliser, exploiter, remplacer, modifier, étoffer, déplacer et retirer tout le câblage d'alimentation et de communications nécessaire, ainsi que l'Équipement associé à l'intérieur, au-dessus, en dessous ou au travers du Reste des Locaux, dans la mesure nécessaire à l'acheminement des services publics jusqu'à l'Emplacement; et
  - (iv) le droit d'enregistrer les servitudes et les droits de passage exigés pour ce qui précède, le Bailleur devant collaborer avec TELUS à la mise en place de ces servitudes et signer tous les documents nécessaires à cet égard.
- (c) **Usage** – Les droits conférés à TELUS par le Contrat visent à permettre à celle-ci de mener à bien ses activités à titre de fournisseur de services de télécommunications et peuvent être exercés par TELUS, ainsi que par ses employés, ses agents, ses entrepreneurs et ses titulaires de licences (et leurs employés respectifs) 24 heures par jour, 7 jours sur 7.

**5. Résiliation par TELUS.** Si, en tout temps pendant la Durée, TELUS estime, à sa seule discrétion, que l'exploitation de l'Emplacement aux fins énoncées au Contrat est ou devient commercialement impraticable, peu importe la raison, elle peut résilier le Contrat sans avoir à verser de dommages-intérêts

ou de pénalités, moyennant la communication d'un préavis écrit de cent quatre-vingt (180) jours au Bailleur.

## 6. Engagements de TELUS.

- (a) **Sécurité et entretien** – TELUS doit installer, exploiter et entretenir son Équipement et l'Abri de façon sécuritaire et conformément aux règles de l'art, cette obligation pouvant comporter celle de procéder aux mises à la terre nécessaires.
- (b) **Frais d'électricité**. Le cas échéant, en sus du Loyer et des autres montants payables par TELUS en vertu du Bail, TELUS s'engage à payer au Bailleur (auxquels s'ajoutent les taxes applicables) la consommation électrique annuelle, montant facturé annuellement pour l'électricité et assujéti aux augmentations fixées par Hydro-Québec. Le Bailleur ne peut réclamer le paiement de frais d'électricité engagés il y a plus d'un an, si la consommation électrique prévue de TELUS est négligeable ou si le calcul de la consommation électrique de TELUS est impossible.
- (c) **Fournisseurs tiers de services publics** – Si des portions des Locaux sont utilisées pour des câbles ou des fils de services publics enfouis ou aériens ou si, pour des motifs raisonnables, TELUS demande à ses entreprises de services publics locales de fournir des services (d'électricité, par exemple) au sein de l'Emplacement, le Bailleur doit, à la demande de chacune desdites entreprises de services publics et de TELUS, sans frais pour cette dernière, accorder à l'entreprise de services publics concernée un droit de passage aux fins de la fourniture des services en question – ensemble de l'infrastructure et de l'équipement (poteaux, câbles, tuyaux, etc.) compris –, au moyen d'un document standard de l'entreprise de services publics concernée soumis à l'approbation du Bailleur, ce dernier ne pouvant sans motif raisonnable refuser d'approuver ledit document, tarder à l'approuver ou exiger des conditions pour l'approuver. Le Bailleur n'est pas tenu d'acquitter les frais liés à un tel droit de passage ni ceux liés à l'infrastructure et à l'équipement nécessaires.
- (d) **Retrait de l'Équipement** – Dans les quatre-vingt-dix (90) jours qui suivent l'expiration ou la résiliation du Contrat, si la météo le permet et à moins que les Parties n'en conviennent autrement, TELUS doit retirer des Locaux son Équipement en surface, ainsi que toutes les structures l'abritant (le cas échéant), et remettre la surface de l'Emplacement approximativement dans l'état où elle se trouvait avant la Date d'entrée en vigueur, usure normale exceptée.
- (e) **Brouillage par TELUS** – TELUS s'engage à veiller à ce que l'exploitation de ses systèmes de radiocommunications ne provoque pas de brouillages ou de dégradations importants des autres signaux sans fil existants à la Date d'entrée en vigueur, légalement transmis ou reçus par les titulaires de licences tiers dans ou sur les Locaux. Dans le cas où l'existence de tels brouillage ou dégradations causées par TELUS est raisonnablement démontrée, TELUS s'engage à prendre toutes les mesures raisonnables possibles pour mettre fin à ces dégradations ou ce brouillage dès que le Bailleur l'avise par écrit de leur existence.

## 7. Engagements du Bailleur.

- (a) **Occupation paisible et ingérence du Bailleur** – Le Bailleur convient que TELUS a droit à l'occupation et à la jouissance paisible de l'Emplacement et de ses dépendances. Sous réserve

de l'article 7 (b), le Bailleur doit prendre les mesures raisonnables pour que TELUS puisse utiliser l'Emplacement pour l'usage visé.

- (b) **Équipement de tiers** – Le Bailleur peut en tout temps conférer à des tiers des droits les autorisant à installer de l'équipement de télécommunications autre ou additionnel dans les Locaux, pourvu que l'exploitation de cet équipement autre ou additionnel ne perturbe pas l'exploitation de l'Équipement ou de l'Abri. Le Bailleur doit informer TELUS de toute nouvelle installation envisagée au moyen d'un préavis écrit de soixante (60) jours, après quoi TELUS doit travailler en collaboration avec l'installateur et l'exploitant du nouvel équipement pour faire en sorte que cette nouvelle installation ne perturbe pas l'exploitation de l'Équipement. Le Bailleur qui souhaite octroyer à un tiers le droit d'installer de l'équipement de télécommunications autre ou additionnel doit stipuler que l'octroi de ce droit est conditionnel à ce que le tiers en question travaille en collaboration avec TELUS comme cela est évoqué ci-dessus et à ce que ledit tiers s'abstienne d'installer et d'exploiter cet équipement jusqu'à ce que TELUS ait raisonnablement établi qu'aucune perturbation importante de l'Équipement n'en résultera. Le Bailleur est tenu d'inclure les stipulations énoncées dans la phrase précédente dans tout document utilisé pour octroyer à un tiers le droit d'installer de l'équipement de télécommunications additionnel ou autre dans les Locaux. Si l'Emplacement comporte une tour ou une structure autonome similaire, le présent article 7 (b) ne s'applique pas à l'Emplacement, mais s'applique au Reste des Locaux.

- (c) **Alimentation de secours** – Le Bailleur confirme à TELUS que l'Emplacement est relié à la génératrice desservant l'Immeuble.

Pourvu que TELUS ait respecté ses obligations en vertu du Bail, le Bailleur autorise le Locataire à utiliser des UPS. Le Bailleur doit préalablement approuver tous les plans et démarches entreprises par TELUS lors de tel raccordement.

- (d) **Entretien des Locaux** – Le Bailleur s'engage à informer TELUS par un préavis écrit d'au moins trente (30) jours ouvrables de la totalité des travaux de réparation, d'ajout ou d'entretien (les « Travaux ») qui doivent être effectués dans les Locaux et risquent d'avoir une incidence sur l'Abri ou sur l'exploitation de l'Équipement. Le Bailleur convient de plus de rencontrer TELUS sur place et de lui permettre de discuter avec les entrepreneurs devant participer aux Travaux au moins quinze (15) jours ouvrables avant le début des Travaux afin de passer en revue les Travaux à effectuer et leur incidence sur l'Abri ou sur l'Équipement, sauf en cas de situation d'urgence nécessitant une intervention immédiate pour préserver l'intégrité structurelle des Locaux. Le Bailleur s'engage en outre à prendre des mesures raisonnables pour informer TELUS dès que possible de toute situation d'urgence susceptible d'avoir une incidence négative sur l'Abri ou sur l'Équipement.

**8. Équipement de TELUS.** L'Équipement et toutes les structures l'abritant demeurent en tout temps des biens meubles personnels de TELUS. Ils ne peuvent en aucune circonstance être considérés comme des accessoires fixes, malgré la fixation aux Locaux, à quelque degré ou de quelque manière que ce soit, de l'Équipement ou des structures l'abritant.

**9. Assurances.** TELUS doit, en tout temps pendant la Durée, maintenir en vigueur les assurances suivantes : (i) une assurance tous risques couvrant l'intégralité de la valeur de remplacement assurable de l'Équipement et, s'il y a lieu, de l'Abri appartenant à TELUS; et (ii) une assurance responsabilité civile commerciale – formule générale assortie d'une couverture d'au moins cinq millions de dollars (5 000 000 \$) par sinistre pour les dommages corporels et matériels (une « Assurance responsabilité civile

**commerciale – formule générale »).** Le Bailleur doit, à sa demande, être mentionné à titre d'assuré additionnel dans la police d'Assurance responsabilité civile commerciale – formule générale, mais uniquement en ce qui a trait à la responsabilité découlant des activités de TELUS dans les Locaux. À la demande du Bailleur, TELUS doit fournir un certificat d'assurance ou toute autre preuve écrite confirmant qu'elle détient les polices d'assurance exigées et qu'elles sont en vigueur. La police d'Assurance responsabilité civile commerciale – formule générale doit comporter une clause par laquelle les assureurs s'efforceront à communiquer au Bailleur un préavis de résiliation de trente (30) jours. Il est convenu que TELUS peut répondre à l'ensemble ou à une partie de l'exigence précitée en matière d'assurance de biens en s'autoassurant.

**10. Indemnisation.** Le Bailleur et TELUS s'engagent à s'indemniser mutuellement de la totalité des coûts et dépenses (frais judiciaires compris), des réclamations, des dommages, des obligations, des actions, des motifs d'action et des pertes, y compris les pertes ou les dommages matériels, et les dommages corporels (décès compris), consécutifs ou attribuables à la commission par la Partie indemnificatrice d'un quelconque manquement au Contrat ou encore d'un acte illégal, d'une négligence ou d'une omission en lien avec le Contrat. Aucune des Parties ne peut être tenue d'indemniser l'autre Partie dans la mesure où les dommages ou les pertes précités sont consécutifs ou attribuables à la commission d'un manquement au Contrat ou encore d'un acte illégal, d'une négligence ou d'une omission par l'autre Partie ou par une tierce partie. Le présent article survit à la résiliation du Contrat.

**11. Arrangements financiers de TELUS.** Le Bailleur convient que TELUS a conclu et conclura de temps à autre certains arrangements financiers exigeant une cession ou un nantissement de ses droits ou de ses obligations en vertu du Contrat, ou encore la création d'une sûreté sur les biens personnels de TELUS situés dans les Locaux. Le Bailleur consent à une telle cession, à un tel nantissement ou à la création d'une telle sûreté, ainsi qu'aux cessions ou transferts additionnels dans le cadre d'une telle cession, d'un tel nantissement ou de la création d'une telle sûreté. À la demande de TELUS, le Bailleur s'engage à reconnaître par écrit les éléments précités, ainsi qu'à signer la totalité des accords prioritaires, des consentements, des renoncations ou des autres documents exigés par les financiers concernés. Aux fins du présent article, il est précisé que TELUS conclut le Contrat à la fois en son propre nom et en tant que mandataire des financiers avec lesquels elle est susceptible de conclure de temps à autre des arrangements financiers, comme cela est indiqué au Contrat.

**12. Enregistrement.** TELUS peut procéder à l'enregistrement d'un avis de bail en vertu de l'article 2999.1 du *Code civil du Québec*, ou à celle de tout autre document pertinent auprès du bureau d'enregistrement compétent de la province où les Locaux sont situés, stipulant les droits de TELUS, la Durée, les droits de prorogation, le Bailleur s'engageant à signer, au besoin, tous les documents nécessaires pour donner effet à cet enregistrement. Dans le cas où le Bailleur céderait ou vendrait ses droits sur les Locaux ou encore se départirait autrement des droits en question, il s'engage à tout mettre en œuvre pour faire en sorte que ses obligations en vertu du Contrat échoient au cessionnaire et que ce dernier soit tenu de les assumer. Le Bailleur convient que, en cas de non-enregistrement du Bail, il doit, à la demande de TELUS, tout mettre en œuvre pour obtenir la signature par tout créancier hypothécaire des Locaux d'un accord de jouissance paisible, sous la forme raisonnablement exigée par TELUS de temps à autre.

**13. Charges.** TELUS peut, à sa discrétion, acquitter ou liquider les arriérés dus en vertu des charges grevant les Locaux et ayant priorité sur les droits de TELUS en vertu du Contrat, ou encore les arriérés touchant les impôts fonciers, les taxes d'améliorations locales, les autres taxes, ainsi que les autres tarifs, droits et impôts promulgués par une autorité gouvernementale compétente et applicables aux Locaux ou liés à ceux-ci de quelque manière que ce soit, auquel cas TELUS devient, par subrogation, titulaire des droits des créanciers sur les arriérés ainsi liquidés et peut, à sa discrétion affecter le Loyer ou tous les autres montants dus au Bailleur en vertu du Contrat au remboursement des arriérés ainsi acquittés ou liquidés. Le

Bailleur s'engage à communiquer sans retard à TELUS une copie de tout avis qu'il a reçu concernant les arriérés mentionnés au présent article.

**14. Cession.** Sauf dans la mesure autorisée par le Contrat, ce dernier ne peut être cédé par TELUS seulement avec le consentement préalable écrit du Bailleur, ce dernier ne pouvant sans motif sérieux refuser d'accorder ce consentement, tarder à l'accorder ou exiger des conditions pour l'accorder. Nonobstant ce qui précède, TELUS peut, sans le consentement précité : (i) céder ses droits et obligations en vertu du Contrat à toute entité apparentée ou affiliée, société en commandite et société de personne comprise; et (ii) sous-louer ou accorder le droit d'utiliser une partie de l'Emplacement et de ses dépendances, en bénéficiant des droits de TELUS sur le Reste des Locaux, à toute entité apparentée ou affiliée, y compris une société en commandite, société de personne ou une tierce partie non apparentée. Chaque fois que le consentement du Bailleur est requis en vertu des présentes dispositions, il est réputé avoir été accordé si le Bailleur ne répond pas à la demande écrite de TELUS visant l'octroi dudit consentement dans les quinze (15) jours suivant la demande en question. Le Bailleur s'engage à ne pas céder ou transférer, en tout ou en partie, le Contrat ou quelque droit que ce soit sur celui-ci ou découlant de celui-ci, sauf à un acheteur ou à un prêteur hypothécaire de bonne foi auquel il doit dans ce cas transférer, en retour d'une contrepartie à titre onéreux, l'intégralité de ses droits restants sur les Locaux.

**15. Successeurs et ayants droit.** Le Contrat est consenti au profit des successeurs et des ayants droit autorisés du Bailleur, ainsi que des successeurs et des ayants droit autorisés de TELUS, qu'il lie. Aucun ayant droit autorisé ou successeur du Bailleur (y compris quelque cessionnaire ou héritier de la propriété des Locaux que ce soit) ne peut contester la validité ou le caractère exécutoire d'un quelconque aspect du Contrat. Le Bailleur doit faire en sorte que chacun de ses cessionnaires ou successeurs s'engage par écrit à être lié par l'ensemble des obligations du Bailleur en vertu des présentes. Avant quelque transfert ou cession que ce soit de ses droits sur les Locaux, le Bailleur doit communiquer à TELUS un avis écrit indiquant l'identité de son successeur ou de son cessionnaire, ainsi que l'adresse à laquelle les montants payables au Bailleur en vertu des présentes devront être acheminés et à laquelle les avis devront être communiqués à la suite du transfert ou de la cession en question.

**16. Droit applicable.** Les dispositions du Contrat sont régies par les lois du Canada et par les lois de Québec, conformément auxquelles elles doivent être interprétées. Les Parties se soumettent par les présentes à la compétence exclusive des tribunaux de la province de Québec situés à Montréal.

**17. Réglementation gouvernementale.** TELUS doit, en tout temps, veiller à ce que l'installation, l'exploitation et l'entretien de son Équipement et de l'Abri soient conformes à la totalité des lois, des directives, des règles et des règlements applicables édictés par les autorités gouvernementales compétentes à l'égard des activités de TELUS, y compris la totalité des codes du bâtiment applicables ainsi que les exigences d'Industrie Canada et de Transport Canada, en vigueur de temps à autre. Le Bailleur doit, en tout temps, veiller à ce que l'exploitation des Locaux, travaux de réparation et d'entretien compris, soit conforme à la totalité des lois, des directives, des règles et des règlements applicables édictés par lesdites autorités gouvernementales en vigueur de temps à autre.

**18. Utilisation de l'Emplacement après l'expiration de la Durée.** Si TELUS continue à utiliser l'Emplacement après l'Expiration de la Durée (sauf pour des activités menées en vertu de l'article 6 (d) des présentes), et nonobstant toute disposition à l'effet contraire du *Code civil du Québec*, TELUS est alors réputée occuper l'Emplacement en tant que locataire, mois après mois, pour un loyer mensuel égal à un douzième (1/12) du Loyer annuel. Dès lors, le Loyer est payable mensuellement à l'avance le premier jour de chaque mois qui suit l'expiration de la Durée, et la totalité des autres droits et obligations prévus au Contrat demeurent en vigueur dans la mesure où ils s'appliquent à une location reconduite mois après mois, chacune des Parties ne pouvant résilier le bail ainsi reconduit mensuellement que par la communication

d'un préavis écrit de quatre-vingt-dix (90) jours à l'autre Partie. Aucune prolongation de la Durée, aucune nouvelle durée ni aucun bail ou bail reconduit annuellement ne peuvent être créés par l'effet de la loi du fait de la poursuite de l'utilisation de l'Emplacement par TELUS.

**19. Retenue.** TELUS doit procéder aux retenues d'impôt pour les non-résidents sur tous les montants payables au Bailleur en vertu du Contrat et verser les sommes ainsi retenues aux autorités fiscales canadiennes. Une fois lesdites sommes ainsi versées par TELUS aux autorités fiscales canadiennes, elles sont réputées l'avoir été en paiement des sommes correspondantes payables au Bailleur en vertu du Contrat, ce qui dégage TELUS de toute responsabilité liée aux sommes ainsi versées.

**20. Expropriation.** En cas d'expropriation d'une partie ou de la totalité des Locaux pendant la Durée, le Bailleur ne peut accepter aucun dédommagement sans le consentement préalable écrit de TELUS. TELUS est en droit de recevoir une partie dudit dédommagement, en contrepartie de la perte de ses droits sur l'Emplacement.

**21. Environnement.** Le Bailleur déclare et certifie qu'aucune matière toxique, aucune substance dangereuse et aucun autre contaminant, au sens précisé dans l'ensemble des lois, des ordonnances ou des règlements de toute nature fédéraux ou provinciaux applicables (collectivement appelés des « **Substances dangereuses** ») ne sont présents à l'intérieur, au-dessus ou en dessous des Locaux. Le Bailleur s'engage à indemniser TELUS de la totalité des coûts, des réclamations ou des obligations (statutaires comprises) découlant de la présence de Substances dangereuses à l'intérieur, au-dessus ou en dessous des Locaux à compter de la Date d'entrée en vigueur et pendant la Durée. Si la présence de Substances dangereuses est décelée ou si le Bailleur vient à avoir connaissance d'une telle présence pendant la Durée, le Bailleur doit immédiatement en aviser TELUS par écrit. TELUS a le droit de procéder à des tests environnementaux visant les Locaux en tout temps pendant la Durée du Bail et de résilier le Contrat sur-le-champ sans avoir à verser de dommages-intérêts ou de pénalités si les résultats de ces tests environnementaux démontrent que des Substances dangereuses sont présentes à des taux jugés inacceptables par TELUS sur la base de critères raisonnables. TELUS s'engage à respecter la totalité des lois, des ordonnances ou des règlements de toute nature fédéraux ou provinciaux en matière d'environnement applicables relatifs à l'Équipement et à l'Espace abritant l'Équipement.

**22. Exemplaires et avis.** Le Contrat peut être signé en divers exemplaires et transmis par télécopieur ou par d'autres moyens de communication électroniques, tous les exemplaires de celui-ci ne constituant qu'un seul et même acte. Tout avis exigé ou autorisé par le Contrat est réputé avoir été dûment communiqué s'il a été remis en mains propres, expédié par courrier recommandé ou par messagerie, transmis par télécopieur avec preuve de réception ou transmis par tout autre moyen de communication électronique à l'adresse, au numéro de télécopieur ou à l'adresse de courriel, selon le cas, figurant au Contrat ou à quelque autre adresse, numéro de télécopieur ou adresse de courriel que ce soit dont l'une des Parties a dûment informé l'autre.

**23. Caractère exécutoire.** Toute disposition du Contrat déclarée nulle ou non-exécutoire en tout ou en partie est réputée ne pas y figurer et ne peut influencer sur la validité ou sur le caractère exécutoire de toutes les autres dispositions du Contrat, qui continuent de lier les Parties.

**24. Coopération et autorisation.** Le Bailleur doit, aux frais de TELUS, aider cette dernière et coopérer avec elle aux fins de l'obtention des autorisations gouvernementales nécessaires pour permettre à TELUS d'exercer ses droits en vertu du Contrat, y compris aux fins de l'obtention auprès de quelque personne, entreprise ou autorité gouvernementale que ce soit de données pertinentes au sujet des Locaux. Le Bailleur s'engage à signer de temps à autre un exemplaire de la Lettre d'autorisation jointe aux présentes à titre

d'Annexe « D », ainsi que tous les documents additionnels raisonnablement exigés par TELUS aux fins de l'exercice des droits de celle-ci en vertu du Contrat.

**25. Confidentialité.** Chacune des Parties (la « **Partie réceptrice** ») doit traiter les détails du Contrat et toute information obtenue de l'autre Partie, du fait du Contrat, concernant les plans, les activités, la technologie, les produits, les processus, les travaux ou les services de ladite autre Partie (l'« **Information confidentielle** ») comme de l'information strictement confidentielle. La Partie réceptrice ne doit utiliser l'Information confidentielle qu'aux fins d'établir et d'exécuter les arrangements commerciaux prévus par le Contrat (l'« **Objectif** »). La Partie réceptrice ne doit pas divulguer l'Information confidentielle à quelque tierce partie que ce soit, sauf (i) aux entités apparentées ou affiliées à la Partie réceptrice, sociétés en commandite comprises, ou encore aux entrepreneurs, sous-locataires, conseillers et agents de la Partie réceptrice qui ont besoin de prendre connaissance de l'Information confidentielle aux fins de la poursuite de l'Objectif et qui se sont engagés à en préserver la confidentialité, ou (ii) dans la mesure exigée par la loi, à condition que la Partie réceptrice informe préalablement par écrit l'autre Partie d'une telle obligation de divulgation en vertu de la loi. Les restrictions précitées ne s'appliquent pas à l'information qui a été légalement obtenue d'un tiers par la Partie réceptrice, qui appartient au domaine public sans que cela soit imputable à une faute de la Partie réceptrice, ou encore dont la Partie réceptrice a pris connaissance ou procédé au développement en toute indépendance. La présente disposition survit à la résiliation du Contrat.

**26. Annexes.** Les annexes et les autres documents joints au Contrat ou évoqués dans celui-ci, y compris les annexes suivantes, font partie intégrante de celui-ci :

Annexe « A » – Description des Locaux

Annexe « B » – Désignation de l'Emplacement

Annexe « C » – Dessins techniques – à déterminer lors de l'installation

Annexe « D » - Normes d'identification

En cas de conflit entre une modalité ou condition d'une annexe et le texte principal du Contrat, la modalité et condition de l'annexe en question prévaut et s'applique.

**27. Dessin ou plan détaillé et modifications de l'Emplacement.**

- (a) **Dessin ou plan détaillé** – TELUS peut, sous réserve de l'article 27 (b) et sans le consentement du Bailleur, remplacer l'Annexe « B » par l'Annexe « C », afin de décrire l'Emplacement et (ou) l'Équipement plus en détail.
- (b) **Modifications de l'Emplacement** – TELUS peut apporter des modifications aux zones qui composent l'Emplacement (y compris par la modification de leur emplacement ou par l'ajout de telles zones). Le cas échéant :
  - (i) en cas de modification d'importance considérable, le consentement du Bailleur est exigé, et le Bailleur ne pouvant sans motif raisonnable refuser d'accorder ce consentement, tarder à l'accorder ou exiger des conditions pour l'accorder;
  - (ii) en cas de modification d'importance négligeable, aucun consentement du Bailleur n'est requis.

Les modifications de l'Emplacement doivent être consignées sous forme de modifications apportées à l'Annexe « B » ou à l'Annexe « C », selon le cas.

**28. Interprétation.** Aux fins du Contrat, l'expression « y compris » ou toute autre expression équivalente signifie « y compris, mais non exclusivement ».

**29. Préambule et habilitation.** Les Parties conviennent que les énoncés du préambule figurant en page 1 du Contrat sont véridiques et exacts à la Date d'entrée en vigueur et doivent être considérés comme des déclarations et des garanties. Le Bailleur et (ou) son mandataire déclarent et certifient être pleinement habilités à conclure et à signer le Contrat, et à lier ainsi le Bailleur.

**30. Entente intégrale.** Le Contrat annule et remplace la totalité des autres ententes intervenues entre les Parties en ce qui a trait à son objet. Le Contrat constitue l'entente intégrale entre le Bailleur et TELUS et remplace la totalité des déclarations et des discussions antérieures, verbales ou écrites, entre les Parties en ce qui a trait à son objet, sauf celles énoncées au Contrat. Chacune des Parties convient avoir obtenu une explication adéquate de la nature et de la portée de chacune des clauses du Contrat et avoir eu la possibilité de consulter un conseiller juridique à leur sujet. Sauf mention contraire au Contrat, ce dernier ne peut être amendé ou modifié qu'au moyen d'un écrit signé par les deux Parties.

**31. Clauses additionnelles.**

- (a) **Approbaton des locataires pour l'installation d'équipements de TELUS :** TELUS reconnaît et accepte que pour permettre l'entrée dans les espaces locatifs occupés par des locataires (ex. boutiques, restaurant), le Bailleur doit d'abord obtenir l'approbation préalable desdits locataires concernés afin de permettre à TELUS de procéder à l'installation, au passage ou à l'entretien des équipements requis dans les locaux loués. Si le locataire ne donne pas cette autorisation, les parties reconnaissent que l'installation ne pourra pas procéder.

EN FOI DE QUOI, les Parties ont signé le Contrat à la première des dates indiquées aux présentes.

**ADRESSE DU BAILLEUR (COURRIER OU MESSAGERIE)**

**9224-2239 QUÉBEC INC.**, représentée par son mandataire **Immobilier Carbonleo Inc.**

**IMMOBILIER CARBONLEO INC.**, 8500, boulevard Décarie, 8<sup>e</sup> étage, Mont-Royal, Québec, H4P 2N2, à l'attention du président et de la vice-présidente – Affaires juridiques, avec copie au bureau administratif du Centre : 9415, boulevard Leduc, local 5, Brossard, Québec, J4Y 0A5, à l'attention du vice-président – Opérations

Signature :   
Marie-Michèle Thibault (Nov 14, 2025 18:33:03 EST)

Nom : Marie-Michèle Thibault  
Titre : Vice-présidente, marketing

Signature :   
Francis Vermette (Nov 16, 2025 18:04:13 EST)

Nom : Francis Vermette  
Titre : Vice-président, Opérations, Directeur général, DIX30 et associé

À l'attention de : Président et de la Vice-présidente, Affaires juridiques

Téléphone : \_\_\_\_\_

Télécopieur : \_\_\_\_\_

Adresse de courriel (s'il y a lieu) : \_\_\_\_\_

N° d'inscription aux fins de la TPS/TVH : \_\_\_\_\_  
N° d'inscription aux fins de la TVP : \_\_\_\_\_

**TELUS Communications inc.**


200 Consilium Place, Suite 1600  
Scarborough (Ontario) M1H 3J3  
À l'attention de : Service de l'immobilier  
Téléphone : 1-800-815-5715  
N° en cas d'urgence (24 h par jour) :  
1-800-391-1391  
Adresse de courriel (s'il y a lieu) :  
[wireless.re@telus.com](mailto:wireless.re@telus.com)

**TELUS Communications inc.**

Signature : 

Nom :

Titre :

  
Manager, Building Access

Atten: Richard Johnson  
Manager, Building Access  
25 York Street  
Floor 29  
Toronto, ON  
M5J 2V5  
richard-johnson@telus.com

N° de l'emplacement : PQ \_\_\_\_\_

**ANNEXE « A »**

**DESCRIPTION DES LOCAUX**

Une propriété située au répondant à la description légale suivante : 9160 boulevard Leduc, Brossard, Québec, J4Y 0E3

**ANNEXE « B »**

**DÉSIGNATION DE L'EMPLACEMENT**

Description de l'Emplacement:

[À COMPLÉTER PAR TELUS]

TELUS SOUMETTRA LES PLANS AU BAILLEUR POUR RÉVISION ET APPROBATION. IL EST ENTENDU QUE LES TRAVAUX NE POURRONT DÉBUTER SANS AVOIR OBTENU AU PRÉALABLE, UNE AUTORISATION ÉCRITE DU BAILLEUR.

## **ANNEXE D**

### **NORMES D'IDENTIFICATION**

TELUS doit respecter les normes d'identification suivantes lorsqu'il installe des conduits, équipements ou câbles pour télécommunication dans les Lieux Loués ou toute partie de l'Immeuble.

#### **ARTICLE 1–CONDUITS VISIBLES**

1.1 Au minimum, une étiquette doit être apposée a chaque plancher relié par le conduit à une distance maximum de 2,5 mètres entre chaque. L'étiquette doit porter une des mentions suivantes :

1.1.1 si le conduit appartient exclusivement au fournisseur de services de télécommunication :  
Propriété de (nom du fournisseur); ou

1.1.2 Équipements de (nom du fournisseur); ou

1.1.3 le nom du fournisseur.

#### **ARTICLE 2– ÉQUIPEMENT**

2.1 Au minimum, une étiquette doit être apposée sur chaque pièce d'équipement (qui sont généralement situés dans la salle des télécommunications ou la salle d'interconnexion de télécommunication de l'Immeuble). L'étiquette doit porter une des mentions suivantes :

2.1.1 si le conduit appartient exclusivement au fournisseur de services de télécommunication :  
Propriété de (nom du fournisseur); ou

2.1.2 Équipements de (nom du fournisseur); ou

2.1.3 le nom du fournisseur.

#### **ARTICLE 3– CÂBLES**

3.1 Si les câbles sont situés dans les salles principales ou secondaires de télécommunication, dans la salle d'interconnexion aux étages ou à tout autre endroit où le câble est apparent, une étiquette doit être apposée sur les câbles :

3.1.1 à une distance maximum de 50 cm du sol, à la sortie de chaque embouchure ;

3.1.2 à une distance maximum de 50 cm de l'embouchure au plancher ou au plafond;

3.1.3 si le câble mesure plus de 4 mètres, une étiquette doit être apposée à tous les 4 mètres.