

CONVENTION DE SITE DE TÉLÉCOMMUNICATION

Propriété : 4428-4434 boulevard Saint-Laurent, Montréal

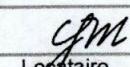
- 1) **DESCRIPTION DES LIEUX.** Le Locateur loue au Locataire de l'espace nécessaire à l'installation d'équipement de télécommunication (ci-après les « Lieux loués »), sur l'immeuble plus amplement décrit à l'Annexe A (la « Propriété ») et accorde au Locataire les droits d'accès s'y rattachant. Ce droit d'accès et la fourniture de services de la part du Locataire sont des droits non exclusifs.

L'emplacement des équipements du Locataire, incluant, sans limitation le câblage, la fibre et autres équipements (les « Équipements »), et plus amplement décrit aux plans joints aux présentes à l'Annexe B. En tout temps, soit avant le début de la Période initiale, durant la durée et toute prolongation de celle-ci, avant toute installation par le Locataire sur la Propriété, le Locataire devra soumettre des plans finaux pour l'approbation du Locateur à l'exception de la maintenance courante.

- 2) **DURÉE.** La présente convention est pour une période de **cinq (5) ans** (la « Période initiale ») à compter du **1^{er} mai 2022 et se terminant le 30 avril 2027**. Dans cette convention, la « durée » de la convention désigne la Période initiale et toute période supplémentaire (tel que prévu au paragraphe 4), de même que toute autre prolongation.
- 3) **LOYER - TAXES.** Le loyer annuel sera au montant ici-bas et payable annuellement en un seul versement à partir du **1^{er} mai 2022** et pour les années subséquentes, à la date d'anniversaire de la convention (le « Loyer ») :
- i) Du **1^{er} mai 2022 au 30 avril 2024, mille dollars (1 000\$)**, plus les taxes applicables
 - ii) Du **1^{er} mai 2024 au 30 avril 2026, mille deux cents dollars (1 200\$)**, plus les taxes applicables
 - iii) Du **1^{er} mai 2026 au 30 avril 2027, mille trois cents dollars (1 300\$)**, plus les taxes applicables

Les numéros de *TPS* et *TVQ* du Locateur sont 787458082 et 1225158165.

- 4) **DROIT DE PROLONGATION.** Pourvu que le Locataire (i) ne soit pas en défaut et (ii) que le Locataire n'ait pas sous-loués les Lieux loués ni cédé la convention, le Locataire pourra en avisant le Locateur par écrit au moins six (6) mois avant l'expiration de la Période initiale (l'« Avis du Locataire ») renouveler la convention pour une période additionnelle de **cinq (5) ans** débutant le jour suivant l'expiration de la période initiale (la « Période de prolongation »). La convention sera renouvelée selon les mêmes termes et conditions, à l'exception qu'il n'y aura pas d'autre option de prolongation et le Loyer, lequel sera établi au prix du marché. Les deux parties auront 60 (soixante) jours, à compter de la date de réception de l'Avis du Locataire par le Locateur, pour s'entendre faute de quoi le droit de prolongation deviendra nul et sans effet et le Locataire quittera à l'expiration de la Période initiale selon les termes et conditions de la présente convention.
- 5) **UTILISATION.** Le Locataire a le droit d'utiliser les Lieux loués et les droits d'accès aux fins d'installer, d'enlever, de remplacer, de réinstaller, d'entretenir, d'ajouter et d'exploiter des Équipements et de fournir des services de télécommunication aux autres locataires de la Propriété, à ses propres frais. Par mesure de clarification, tout ajout dans les Équipements décrits aux plans de l'Annexe B devra être en relation avec ces dits plans, faute de quoi à la seule discrétion du Bailleur, une nouvelle entente devra avoir lieu (en exemple, entre autres, une installation d'antenne/radio au toit). Il est de la responsabilité et au coût du Locataire de s'assurer que l'usage prévu des Équipements dans les Lieux loués soit acceptable et approuvé par les autorités gouvernementales et tout autre organisme régissant les télécommunications.
- 6) **SERVICES PUBLICS.** Le coût des services publics nécessaires pour l'exploitation des installations et Équipements, incluant la consommation d'électricité, incombe entièrement au Locateur.
- 7) **ÉQUIPEMENTS.** Les Équipements installés par le Locataire (ou ses mandataires) dans ou sur la Propriété sont la propriété du Locataire et demeurera sa propriété avant, pendant et après la durée. Le Locateur renonce au droit d'accession en ce qui concerne les Équipements. Le Locataire devra, à ses frais, dans les trente (30) jours suivant la fin de la Période initiale, toute prolongation de celle-ci ou à son départ des Lieux loués, enlever tous les Équipements de la Propriété et ce, sur demande du Locateur. Le Locataire devra aussi réparer tout dommage causé par l'enlèvement de ses Équipements. À défaut du Locataire de retirer ses Équipements, le Locateur aura le droit, sans autre avis au préalable, d'y effectuer et y faire, à la place et aux frais du Locataire (en y ajoutant des frais administratifs de 15 %), les travaux d'enlever les dits Équipements, le tout sans préjudice aux autres droits et recours du Locateur en vertu des présentes.
- 8) **AVIS.** Sauf si autrement stipulé dans la présente convention, les avis doivent être faits par écrit et transmis par courriel. S'ils sont transmis par courriel, ils sont réputés avoir été reçus lorsqu'un accusé de réception courriel a été reçu.
- 9) **CESSION.** La cession de la présente convention par le Locataire peut se faire envers une/des société(s) du groupe ou un prêteur du Locataire ou envers un acheteur de la majorité ou de la totalité des éléments d'actif du Locataire dans la province où la Propriété est située, sans l'approbation préalable du Locateur, mais avec avis auprès de celui-ci. Le consentement du Locateur est nécessaire à l'égard de toutes les autres cessions, consentement qui ne sera pas retenu ou reporté de façon déraisonnable. Sujet à l'approbation du Locateur, le Locataire pourra permettre à des tiers d'utiliser la totalité ou une partie des Lieux loués pour autant que l'utilisation qui en est faite soit compatible avec l'utilisation autorisée aux présentes. Le Locataire devra payer au Locateur un frais légal d'étude de dossier et de rédaction d'amendement de la convention de mille cinq cents (1 500.00\$) dollars pour toute cession et ou sous-location des Lieux loués.
- 10) **RÉSILIATION.** Le Locataire pourra résilier la présente convention, sur transmission d'un avis écrit, dans le cas où les Équipements ne seraient pas utiles ou nécessaires à l'obtention d'un signal acceptable dans la Propriété, ou

	
Locateur	Locataire

pour tout autre motif de bonne foi invoqué par le Locataire, et ce, sans recours de la part du Locateur. Si le Locataire résilie la convention en cours de durée, le Loyer annuel demeure redevable au Locateur pour l'année en cours de cette résiliation.

- 11) **INDEMNISATION.** Chaque partie convient d'indemniser et de prendre fait et cause pour l'autre partie à l'égard de tous frais (y compris les frais juridiques) et pertes à la personne et aux biens et découlant de l'utilisation et/ou de l'occupation illégale ou négligente des Lieux loués ou de la Propriété par une telle partie. Au cours de la durée de la présente convention, le Locataire devra souscrire une assurance responsabilité civile et contre les dommages matériels d'un montant non inférieur à 5 000 000 \$, et le Locateur devra être ajouté à la police en qualité d'assuré supplémentaire et recevoir la preuve qu'une telle police a été souscrite.
- 12) **MATIÈRES DANGEREUSES.** Le Locateur déclare qu'il n'a pas connaissance de la présence d'une substance sur la Propriété qui puisse être identifiée comme nuisible, dangereuse ou toxique par toute loi ou tout règlement fédéral, provincial ou local applicable (les « Contaminants »). Le Locateur sera responsable pour toute contamination des Lieux loués antérieure au premier jour de la Période initiale ainsi que pour toute contamination non causée par le Locataire. Si des Contaminants, non causés par le Locataire, sont découverts par le Locataire pendant la Période initiale, la durée ou toute période de prolongation, le Locateur devra procéder à l'enlèvement des Contaminants à ses frais ou, à son choix, indemniser et tenir le Locataire à couvert de toute responsabilité découlant de la présence des Contaminants sur les Lieux loués. Le Locateur et le Locataire ne doivent pas déverser ni utiliser une telle substance sur la propriété en violation de toute loi applicable.
- 13) **DIVERS**
- a) Le Locateur est tenu de procurer au Locataire la jouissance paisible des Lieux loués pendant toute la durée de la convention. Le Locateur ne doit pas faire en sorte ni permettre que des tiers entravent ou nuisent à la qualité des services de télécommunication rendus par le Locataire à partir des Lieux loués. Le Locataire doit avoir accès aux Lieux loués 24 heures sur 24, 7 jours par semaine, sous réserve des exigences raisonnables de sécurité du Locateur. Le Locateur devra fournir au Locataire à la date de signature des présentes ses exigences relatives à la sécurité, la salubrité et l'accès aux Lieux loués, le cas échéant.
- b) Préalablement à l'installation initiale des Équipements et tout autre installation d'Équipements futurs, le Locataire doit fournir au Locateur des plans et (ou) des relevés, selon le cas (collectivement, les « plans »). Toute installation initiale ou future nécessitant de faire le ménage de conduits trop plein, devra se faire par le Locataire à ses frais et responsabilité. Le ménage du conduit sera limité à l'équipement appartenant au Locataire. Le Locateur aidera le Locataire et collaborera avec ce dernier, aux frais du Locataire, pour l'obtention, le cas échéant, des approbations gouvernementales requises en relation avec l'utilisation des Lieux loués par le Locataire. Le Locataire doit utiliser les Lieux loués conformément aux lois et règlements en vigueur dans la juridiction où se trouve la Propriété.
- c) Les signataires du Locateur ou du gestionnaire immobilier de ce dernier déclarent et garantissent qu'ils possèdent les pleins pouvoirs de conclure et de signer la présente convention et que celle-ci lie les parties. Ces derniers s'engagent à fournir, sur simple demande, tout document à cet effet.
- d) La présente convention contient toutes les ententes, promesses et engagements conclus entre le Locateur et le Locataire quant à l'objet de cette convention. Toutes les annexes et tous les plans y sont intégrés par renvoi le tout sans novation ni dérogation.
- e) Les modalités et conditions de la présente convention s'appliquent aux héritiers, successeurs et ayants droit du Locateur et du Locataire et les lient.
- f) Avant que la convention n'entre en vigueur, le Locateur permettra au Locataire ou à ses entrepreneurs d'avoir libre accès à la Propriété et aux Lieux loués, aux fins de s'assurer, à ses propres frais, des conditions nécessaires de son utilisation prévue des Lieux loués. Le locataire devra réparer tout dommage causé par de tels essais ou inspections.
- g) La présente convention est régie par les lois de la province où la Propriété est située. Des dispositions invalides sont divisibles et ne portent pas atteinte à la validité du reste de la présente convention. **Le Locateur et le Locataire conviennent de garder confidentiels les termes et conditions de cette convention à moins d'être obligés par la loi de les divulguer.**
- h) Le Locataire en soumettant les détails d'une publication au Locateur et avec l'approbation du Locateur qui ne pourra pas refuser sans raison valable, pourra publier cette convention par avis en omettant les conditions financières, le tout conformément à l'article 2999.1 du Code civil du Québec. Le Locataire sera responsable non seulement du paiement de tous les frais relatifs à cette publication, mais également de tous les frais relatifs à la radiation de celle-ci à l'expiration de la durée ou du départ du Locataire des Lieux loués. Le Locataire à la fin de la durée ou son départ des Lieux loués devra effectuer la radiation de cette publication faute de quoi le Locateur le fera et ce, aux frais du Locataire, avec l'ajout d'un frais administratif de vingt (20) pourcent.
- i) Malgré le fait que le Locataire ait rédigé la présente convention et l'ait soumise au Locateur, ce dernier reconnaît que les principales dispositions ont été négociées et qu'il comprend la totalité des dispositions et que le Locataire lui a donné des explications appropriées à l'égard des modalités et conditions de la présente convention.

	
Locateur	Locataire

ZONE FE INC
(Locateur)

110 – 777 Rue de la Commune O
Montréal, Québec
H3C 1Y1

Par : _____
Nom : Erik Tremblay
Qualité : VP
Dûment autorisé à signer pour le Locateur

DATÉ ce _____ jour de _____ 20____.

TELUS
(Locateur)

TELUS Communication Inc.
120, 7 AVE SW, 4th floor
Calgary, Alberta
T2P 0W4

Par : Yves Massé
Nom : Yves Massé
Qualité : Coordonnateur Qualité
Service Immobilier Droit et Accès
Dûment autorisé à signer pour le Locataire

DATÉ ce 18 jour de mars 20 22.

	<i>Yves Massé</i>
Locateur	Locataire

ANNEXE « A »

DESCRIPTION LÉGALE DE LA PROPRIÉTÉ DU LOCATEUR

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot 2 004 369 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec

Sur lequel est érigé un bâtiment dont l'adresse civique est le 4428-4434 boulevard Saint-Laurent, Montréal, QC.

	<i>CPM</i>
Locateur	Locataire