

CONVENTION
DE LOCATION POUR LES
SERVICES DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

ENTRE : QUÉBEC-TÉLÉPHONE, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 6, rue Jules-A.-Brillant, en la ville de Rimouski (Qc) G5L 7E4, dûment représentée aux présentes par madame Louise Naud, directrice générale, Exploitation du réseau, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration de la compagnie;

(ci-après désigné le «Fournisseur»)

ET :

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE Édifice Le Soleil agissant par son commandité 9057 6133 Québec inc., personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 255, rue Saint-Jacques, bureau 100, Montréal (Qc) H2Y 1M6, dûment représentée aux présentes par François Bourbonnais, son directeur à la gestion immobilière, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration de la compagnie;

(ci-après désigné le «Propriétaire»)

ATTENDU QUE le Propriétaire poursuit des activités de gestion immobilière;

ATTENDU QUE le Propriétaire a désigné Cognicase Inc, comme son Gestionnaire de l'infrastructure de télécommunications des immeubles, ci-après désigné (le « Gestionnaire »); et

ATTENDU QUE le Fournisseur 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 :

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 :

Convention : signifie la présente Convention de gestion ainsi que tous les documents qui la complètent, la modifient ou la confirment; « **les présentes** », « **la présente Convention** », « **cette 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 SOCIÉTÉ EN COMMANDITE Édifice Le Soleil, agissant par son commandité 9057 6133 Québec inc.;
- 1.3 **Parties** : signifie les parties à la présente Convention; et « Partie » signifie l'une d'elles;
- 1.4 **CDTI Québec** : signifie « Centre de Développement des Technologies du Québec », programme du Ministère des Finances du Québec dont bénéficie l'Immeuble;
- 1.5 **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;
- 1.6 **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;
- 1.7 **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;
- 1.8 **Opérations interdites** : a le sens qui lui est attribué dans les présentes;
- 1.9 **Immeuble** : signifie l'édifice à bureaux situé au 330, rue Saint Vallier Est, Ville de Québec (Qc), connu sous l'appellation « Immeuble »;
- 1.10 **Frais d'opportunité** : signifie le coût attribué à la licence annuelle accordée par le Propriétaire au Fournisseur pour faire affaire dans l'Immeuble;
- 1.11 **Salle de Télécommunications Principale**: signifie l'espace construit et aménagé par le Propriétaire, à l'intérieur de l'Immeuble afin de desservir ce même Immeuble pour différent usage et service de télécommunications offert à l'ensemble des locataires, ci-après désigné (« MTR »);
- 1.12 **Salles de Télécommunications** : signifie l'espace vertical construit et aménagé par le Propriétaire, à l'intérieur de l'immeuble afin de desservir à chaque étage les Salles de télécommunications secondaires de ce même Immeuble pour différent usage et service de télécommunications offert à l'ensemble des locataires, ci-après désigné (« TC »);
- 1.13 **Salles de Télécommunications secondaires**: signifie l'espace vertical construit et aménagé dans les aires communes, à l'intérieur de l'Immeuble afin de desservir un étage de ce même Immeuble pour différent usage et service offert à l'ensemble des locataires de l'étage, ci-après désigné (« STC »);
- 1.14 **Câblage vertical** : signifie tout câble de fibre ou de cuivre installé par le Propriétaire, entre les TC et STC ainsi qu'entre les TC et MTR;
- 1.15 **Câblage horizontal** : signifie tout câble de fibre ou cuivre, installé ou non par le Fournisseur ou le Propriétaire, entre es STC et les équipements d'un locataire;
- 1.16 **Point de Présence** : signifie l'espace occupé par le Fournisseur dans son local, ci-après désigné (« POP »);
- 1.17 **Point de Terminaison**: signifie l'espace occupé par le Fournisseur dans les STC.



2. OBJET DE LA CONVENTION

2.

Le Propriétaire accorde par les présentes au Fournisseur le droit d'installer exploiter, maintenir, réparer, remplacer, entretenir, améliorer et modifier (collectivement « installer et entretenir ») tout équipement connexe destinés à la fourniture de service de télécommunications aux clients du Fournisseur et situés dans son POP, le tout, sous la supervision raisonnable du Propriétaire.

2.2 Espaces loués

- 2.2.1 Sujet au loyer ci-après prévu et sous réserve des termes et conditions des présentes, le Propriétaire fournira l'espace tel que décrit à l'Annexe « A » afin que le Fournisseur puisse installer et entretenir ses équipements.
- 2.2.2 Le Fournisseur s'engage à présenter les plans d'aménagement initiaux au Propriétaire dans un délai maximum de 10 jours à compter de la signature de la Convention.
- 2.2.3 Le Fournisseur pourra utiliser les lieux loués seulement et uniquement pour offrir ses services de télécommunications.
- 2.2.4 Toutes autres opérations qui ne sont pas en relation directe avec la fourniture de services de télécommunications aux locataires de l'Immeuble sont des opérations interdites.
- 2.2.5 De plus, le Propriétaire accorde au Fournisseur un accès continu à son POP et la permission d'y pénétrer conformément à ce qui est prévu aux présentes pour installer et entretenir le système et pour fournir des services de télécommunications aux locataires et aux occupants de l'Immeuble.
- 2.2.6 Les Fournisseurs de service ont la possibilité d'occuper un espace physique moyennant le paiement d'un loyer annuel pour la superficie occupée dans l'Immeuble ainsi que d'une licence annuelle d'accès ("Frais d'opportunité"). Le Fournisseur ne sera toutefois pas tenu de payer ledit Frais d'opportunité tant que ce dernier ou une compagnie qui lui est liée sera locataire d'un espace de plus de Dix Mille pieds carrés (10 000 pi.ca.) dans l'Immeuble.

3. DESCRIPTION DES INFRASTRUCTURES DE CÂBLAGE

3.1 Généralités

- 3.1.1 L'édifice du Propriétaire a en place une infrastructure de câblage fibre optique, cuivre catégorie 5 et cuivre catégorie 3. Ces infrastructures de câblage constituent le moyen d'acheminer un service de télécommunication à un usager locataire.
- 3.1.2 Tous les câbles d'ascension fibre optique et cuivre sont terminés dans une salle de distribution principale au bas de chaque immeuble (TC). Ces liens de fibre sont accessibles via les salles de distribution principale (MTR) de chaque immeuble. Une tarification mensuelle s'applique de même que des frais initiaux de raccordement pour chaque lien. Le Fournisseur devra utiliser ces câbles d'ascension du Propriétaire.

3.2 Règles régissant l'infrastructure de câblage et le POP

- 3.2.1 Tout service ou signal pouvant techniquement être transmis sur fibre optique ou sur paires torsadées en cuivre catégorie 5 doit emprunter les infrastructures mises en place pour la distribution verticale à l'intérieur de l'Immeuble.
- 3.2.2 Aucun nouveau câblage d'ascension, inter-étage et horizontal n'est permis à moins d'entente expresse à cet effet entre les Parties, entente qui ne sera pas déraisonnablement retenue du Gestionnaire et du Propriétaire.
- 3.2.3 Le Fournisseur doit amener son lien de service à la MTR de l'Immeuble pour interconnexion au réseau de câblage vertical. La prolongation du câblage vertical entre les TC ou MTR et le STC sera installé par le Gestionnaire. La prolongation du lien du câblage horizontal jusqu'à l'intérieur des locaux du client locataire est la responsabilité du

- Fournisseur, et sera installé par le Gestionnaire ou selon entente avec le Propriétaire, pourra être installé par le Fournisseur.
- 3.2.4 Des frais initiaux de raccordement ainsi que des frais mensuels seront payables par le Fournisseur au Gestionnaire. Ces frais sont indiqués à « l'Annexe C ».
- 3.2.5 Un seul et unique POP sera alloué au Fournisseur pour l'Immeuble.
- 3.2.6 Le Fournisseur devra fournir à l'Annexe « B » un plan d'aménagement de ses équipements ainsi qu'une description technique des besoins, de la capacité et/ou de la consommation électrique annuelle de chaque pièce d'équipement.
- 3.2.7 Le Fournisseur devra payer au Propriétaire les coûts d'utilisation d'électricité selon les spécifications de consommation électrique de ses équipements (décrits à l'annexe B) installés dans son POP.
Tous les travaux relatifs à des modifications des espaces loués dans les TC ou STC requis par le Fournisseur seront exécutés par le Propriétaire. Le Fournisseur devra payer les coûts directs et indirects de ces modifications au Propriétaire.
Tous les coûts de construction et d'aménagement du POP ainsi que la tuyauterie nécessaire pour relier le POP à la MTR sont aux frais du Fournisseur.

3.3 Raccordement et procédures administratives

- 3.3.1 Le Fournisseur doit, à partir de son POP, se raccorder à la MTR pour accéder à la TC et aux STC selon les tarifs prévus à l'Annexe « C ».
- 3.3.2 Le Fournisseur sera facturé pour les paires verticales de cuivre et de fibre optique utilisées sur une base mensuelle.
- 3.3.3 Toute demande de branchement à l'infrastructure sera facturée directement par le Gestionnaire au Fournisseur.
- 3.3.4 Le Fournisseur doit faire parvenir au Gestionnaire le formulaire de commande décrit à l'Annexe « D » avec toutes les informations nécessaires pour coordonner l'installation ou la réparation.
- 3.3.5 Pour tout débranchement, il est de la responsabilité du Fournisseur de faire la demande sur le formulaire de commande décrit à l'Annexe « E ».
- 3.3.6 Tout équipement de raccordement de cuivre ou de fibre optique au câblage horizontal est au frais du Fournisseur.
- 3.3.7 Le Fournisseur doit prévoir cinq à dix jours ouvrables, suite à la réception du bon de commande par le Gestionnaire, pour le raccordement au réseau de l'Immeuble selon le genre de câblage.

3.4 Normes et sécurité

- 3.4.1 Le Propriétaire applique des procédures strictes relatives à l'accès aux chambres de télécommunication afin de protéger tous les équipements qui sont installés dans les salles à l'exclusion du POP du Fournisseur.
- 3.4.2 Sous toute réserve au paragraphe 2.2.6, tout fournisseur, toute entreprise et/ou tout individu doit obtenir une autorisation pour les accès des salles MTR, TC et STC, cette autorisation doit être obtenue du Gestionnaire.
- 3.4.3 Les officiers de la sécurité prennent en note toutes les informations relatives aux accès autorisés.
- 3.4.4 Les modalités d'accès au POP du Fournisseur sont déterminées par sa politique d'accès.

3.5 Procédures d'urgence

- 3.5.1 Les procédures pour un appel de service s'appliquent 24 heures sur 24, et le Fournisseur doit procéder de la façon suivante :
- 3.5.1.1 Si le Fournisseur doit placer un appel de service, un agent du Gestionnaire acheminera immédiatement l'appel vers le département de service ou vers la personne susceptible d'aider le Fournisseur.
- 3.5.1.2 Un délai de quarante huit (48) heures sera exigé au Fournisseur pour accéder à la MTR une TC ou une STC lors d'une demande non urgente.
- 3.5.1.3 S'il y avait toutefois une urgence de quelque nature, le Gestionnaire fera diligence pour répondre le plus rapidement possible au Fournisseur.

4. **TERME**

4.1 **Terme de la Convention**

La Convention aura une durée de cinq (5) ans et un (1) mois; débutant le 1^{er} jour de décembre 2000 et se terminant le 31^{ième} jour de décembre 2005.

4.2 **Renouvellement**

- 4.2.1 Le Fournisseur aura l'option de renouveler la Convention pour deux (2) 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, seul les tarifs de l'Annexe « C » seront modifiés et renégociés.
- 4.2.2 Si le Fournisseur ne désire pas renouveler la Convention, il devra rendre les lieux loués dans leur état d'origine ou dans un état jugé acceptable par le Propriétaire.

5. **FRAIS ET FACTURATION**

5. **Frais d'opportunité**

- 5.1.1 Le Fournisseur paiera, le cas échéant, au Propriétaire le Frais d'opportunité annuel au montant spécifié à l'article 3 de l'Annexe « C ».
- 5.1.2 Le frais décrit au paragraphe 5.1.1 sera payable annuellement le premier jour du premier mois de cette Convention.
- 5.1.3 Ledit Frais d'opportunité sera indexé à la date anniversaire de la présente Convention selon l'augmentation de l'Indice des Prix à la Consommation Région de Québec, tel que publié par Statistiques Canada.

5.2 **Loyer annuel**

- 5.2.1 Le Fournisseur paiera au Propriétaire le loyer annuel spécifié à l'article 4 de l'Annexe « C » pour l'espace demandé et décrit à l'Annexe « B ».
- 5.2.2 Le loyer annuel décrit au paragraphe 5.2.1 sera payable en avance annuellement le premier jour du premier mois de cette Convention.

5.3 **Frais de raccordement**

- 5.3.1 Les frais de raccordement sont établis par paire et payables mensuellement par le Fournisseur au Gestionnaire selon la grille des tarifs prévus à l'Annexe « C ».
- Les tarifs sont pour le mois entier et aucun remboursement ne sera effectué sur la différence de jours.
- Un frais d'installation sera chargé directement par le Gestionnaire au Fournisseur pour toute demande de service. (voir tarif à l'Annexe « C ».)
- 5.3.4 Il est entendu que les frais de raccordement vertical de cuivre et de fibre optique pourront être modifiés de temps à autre pour respecter les tendances du marché. Toute modification à la tarification pourra ainsi être effectuée une (1) fois par année. Le Gestionnaire devra aviser par écrit le Fournisseur à cet effet, le premier (1er) jour de décembre de chaque année, et toute modification dans les frais prendra effet le premier (1er) jour du mois de janvier qui suit. La tarification ainsi établie demeurera en effet pour une période de douze (12) mois.

5.4 **Facturation**

La facturation mensuelle devra refléter les données du relevé mentionné à l'article 3.1.2 et devra donner le détail en référant au bon de commande approprié. Toutes factures impayées vont faire l'objet d'une attention particulière avec les avis tel que décrit à l'article 7 c) ci-après.



6. RECOURS

Dans l'éventualité où une action, une poursuite ou tout autre recours en droit est intenté afin de faire valoir et de faire respecter toute disposition de la présente Convention ou d'obtenir des dommages et intérêts suite à une violation de celle-ci, et qu'une telle procédure résulte en un jugement en vertu duquel des dommages et intérêts ou une injonction permanente sont accordés en faveur de l'une des Parties aux présentes, tous les frais, honoraires et dépenses relatives aux aspects légaux (y compris les honoraires raisonnables de conseillers juridiques) engagés aux fins de soutenir une telle procédure devront être payés par la Partie défenderesse.

7. 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 ou de malhonnêteté 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.
- e) sans limiter la généralité de ce qui précède le Fournisseur reconnaît qu'en cas de défaut de sa part de respecter ses obligations, le Propriétaire pourra sans préjudice à ses autres droits et recours, interdire au Fournisseur, l'accès au réseau.

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. Le Fournisseur 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 du Fournisseur et sous réserve du consentement du Propriétaire. Nonobstant ce qui précède, le Fournisseur pourra céder, donner licence, transporter la présente Convention sans l'autorisation du propriétaire, à une compagnie liée Le Fournisseur continuera à être responsable et ce, nonobstant telle cession, licence ou transport

9. CAS DE FORCE MAJEURE ET RESPONSABILITÉ

Force Majeure

Ni le Propriétaire, ni le Gestionnaire ne peuvent 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 défauts ou des retards des autres fournisseurs, des restrictions gouvernementales ou d'autres causes découlant de circonstances indépendantes de leur volonté.

9.2 Responsabilité

Ni le Propriétaire, ni le Gestionnaire ne se portent responsables en cas de perte ou blessures résultant de l'usage des lieux. Ni le Propriétaire, ni le Gestionnaire ne pourront être tenu responsables de ce qui suit; perte de revenu, perte d'affaires, dommages inhabituels, dommages indirects ou de toutes sortes.

10. ASSURANCE

10.1 **«Assurances du LOCATAIRE»** - le LOCATAIRE doit contracter, à ses frais, les polices d'assurance suivantes et les maintenir en vigueur pendant toute la durée de la Convention, et, le cas échéant, pendant toute période d'occupation antérieure à la date de début de la Convention si, avec le consentement du Propriétaire, le Fournisseur occupe les lieux loués avant la date de début de la Convention:

10.1.1 une police d'assurance tous risques pour une somme couvrant la valeur de remplacement de tous les biens assurés dans les lieux loués, tels l'ameublement, les améliorations locatives et le stock de marchandises, propriété du Fournisseur ou pour lequel il est responsable. Cette police doit désigner le Propriétaire et tout créancier hypothécaire du Propriétaire, dans la mesure de leur intérêt, comme assurés additionnels et doit comprendre un avenant par lequel l'assureur renonce à ses droits de subrogation contre le Propriétaire, contre quiconque dont le Propriétaire est légalement responsable et contre tout créancier hypothécaire du Propriétaire et un avenant indiquant que l'assureur donnera un préavis écrit de trente (30) jours au Propriétaire en cas d'annulation, de non-renouvellement ou de modification importante à la police;

10.1.2 une police d'assurance de responsabilité civile couvrant les dommages corporels, y compris le décès, et les dommages matériels à des tiers pour une somme de trois millions de dollars (3 000 000 \$) par sinistre. Cette police devra couvrir, entre autres, la responsabilité civile indirecte des propriétaires et des entrepreneurs, la responsabilité assumée par contrat, la responsabilité civile pour préjudice personnel et la responsabilité patronale éventuelle. Cette police doit désigner le Propriétaire, toute personne dont il est légalement responsable de même que les créanciers hypothécaires du Propriétaire à titre d'assurés additionnels, comporter une clause de responsabilité réciproque, un avenant par lequel l'assureur renonce à ses droits de subrogation contre le Propriétaire, contre quiconque le Propriétaire est légalement responsable et contre les créanciers hypothécaires du Propriétaire de même qu'un avenant indiquant que l'assureur donnera un préavis écrit de trente (30) jours au Propriétaire en cas d'annulation, de non-renouvellement ou de modification importante de la police; et

10.1.3 toute autre assurance que le Propriétaire peut raisonnablement demander de temps à autre.

10.2 **«Preuve d'assurance»** - le Fournisseur doit fournir des certificats des polices d'assurance qu'il maintient en vigueur aux termes du présent article et une preuve satisfaisante du paiement effectif de ces primes avant le début de la durée du bail ou, le cas échéant, avant la date de prise de possession des lieux loués par le Fournisseur si, avec le consentement du Propriétaire, le Fournisseur a pris possession des lieux loués avant la date de début du bail et, par la suite, pendant la durée du bail, la preuve de leur renouvellement au plus tard dix (10) jours précédant la date d'expiration des polices d'assurance exigées aux présentes. Dans le cas où le

Fournisseur omettrait de souscrire les assurances ou de remettre au Propriétaire les certificats, des polices d'assurance et la preuve satisfaisante du paiement des primes ou la preuve satisfaisante de leur renouvellement, selon le cas, le Propriétaire pourra, après avoir donné au Fournisseur un préavis écrit de vingt-quatre (24) heures qui n suivent pas un jour férié, souscrire cette assurance et recouvrer du Fournisseur toute prime ainsi versée.

- 10.3 «**Substances dangereuses**» - le Fournisseur 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. Le Fournisseur doit se conformer aux règlements et exigences de ses assureurs et des assureurs du Propriétaire, de tout inspecteur effectuant l'inspection des lieux loués à la demande du Propriétaire ou de toute association d'assureurs relativement aux assurances de l'immeuble.
- 10.4 «**Annulation de l'assurance**» - si une police d'assurance couvrant tout ou Partie de l'immeuble est annulée ou sur le point de l'être, ou si la couverture aux termes d'une police est diminuée de quelque façon par l'assureur du Propriétaire ou du Fournisseur, en raison de l'usage ou de l'occupation des lieux loués par le Fournisseur, et si le Fournisseur ne remédie pas à la cause qui entraîne l'annulation dans les vingt-quatre (24) heures après en avoir été avisé par le Propriétaire ou ne remédie pas à la cause qui entraîne la menace d'annulation ou la réduction de la couverture dans les quarante-huit (48) heures après en avoir été avisé par le Propriétaire, le Propriétaire peut, à sa discrétion, soit:
- 10.4.1 reprendre immédiatement possession des lieux loués et donner au Fournisseur un avis écrit de ses intentions, le tout conformément aux dispositions de l'article 22; ou
- 10.4.2 pénétrer dans les lieux loués et remédier à la situation donnant lieu à ladite annulation, menace d'annulation ou réduction de couverture; le Fournisseur doit alors payer immédiatement au Propriétaire le coût supporté par le Propriétaire.
- 10.5 Au cas où toutes primes d'assurance seraient augmentées par suite de la violation par le Fournisseur des dispositions de ce bail, ou l'usage pour lequel le Fournisseur a loué les lieux, le Fournisseur, sous réserve de ses autres droits et recours, pourra payer le montant de telle augmentation et tel montant sera immédiatement exigible du Fournisseur à titre de loyer additionnel.
- 10.6 Le Fournisseur s'engage à indemniser, défendre et tenir à couvert le Propriétaire, ses dirigeants, employés, mandataires, entrepreneurs et clients à l'égard des coûts, réclamations, actions, poursuites, procédures, dommages, frais et responsabilités (y compris les frais judiciaires raisonnables) attribuables à l'installation, à l'entretien et à l'exploitation du système ou à la faute, négligence ou la mauvaise conduite volontaire du Fournisseur, de ses entrepreneurs ou employés.

11 TRAVAUX 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 le Fournisseur à un ou l'autre de ses clients, le Propriétaire donnera un avis écrit d'au moins trente (30) jours au Fournisseur afin de permettre à celui-ci de coordonner ses activités. Le Propriétaire et le Gestionnaire 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 Fournisseur est requise lors d'un tel travail, le Fournisseur sera responsable de ses frais.

12. 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 du Fournisseur et de ses services auprès de ses clients, et que cette interruption n'est pas la faute du Propriétaire ou du Gestionnaire, 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

délaï aux réparations s'avérait plus long que prévu, alors, des mesures à être effectuées conjointement par le Propriétaire, le Gestionnaire et le Fournisseur seront établies afin de rendre son réseau tel qu'il était avant telle interruption. Le coût desdites mesures seront aux frais du Fournisseur.

13. CONFIDENTIALITÉ

- a) Le Propriétaire et le Fournisseur s'engagent à la confidentialité de toute information de nature financière contenue dans la présente Convention et discutée dans le cadre des négociations qui ont conduit à sa signature.
- b) Le Propriétaire et le Fournisseur feront tous les efforts possibles à ne pas divulguer les termes financiers de cette entente.
- c) Aucun recours, action ou pénalité ne pourra être encourus si tous les efforts de non divulgation ont été déployés.

14. DISPOSITIONS DIVERSES

- 14.1 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 du Fournisseur; 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.
- 14.2 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.
- 14.3 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.
- 14.4 La présente Convention lie les héritiers, les exécuteurs, les successeurs et ayants droits de chaque Partie.
- 14.5 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.
- 14.6 Le Propriétaire aura le droit de temps en temps, de changer de Gestionnaire et devra en aviser par écrit le Fournisseur.
- 14.7 Interférence – Si les équipements du Fournisseur sont la cause d'une interférence aux autres équipements informatiques ou de télécommunication situés dans l'Immeuble, le Fournisseur devra remplacer, modifier ou réparer ses équipements dans un délai de Quarante-Huit (48) heures qui suivent l'identification de la cause. Si le Fournisseur ne peut proposer de solution viable dans un délai raisonnable, alors la présente Convention sera annulée ipso facto sans compensation d'une Partie envers l'autre et le Fournisseur devra enlever ses équipements des Lieux Loués.
- 14.8 Déclaration – Tout acte de publication de la présente Convention, si permis par la loi, doit être approuvé de manière raisonnable par le Propriétaire.

Fournisseur : Québec-Téléphone
Responsable: Conseillère, titres immobiliers
Adresse : 9, rue Jules-A.-Brillant, Département R0901
Ville /Prov. : Rimouski (Québec) Téléphone : (418) 722-5663
Code Postal : G5L 7E4 Télécopieur : (418) 722-5949

Convention de location pour les services de télécommunications au CDTI Québec

Propriétaire : Société en commandite Édifice le Soleil
Responsable: Directeur de la gestion Immobilière
Adresse : 255, rue Saint-Jacques, bureau 100
Ville /Prov. : Montréal, Qc Téléphone : (514) 847-5700
Code Postal : H2Y 1M6 Télécopieur : (514) 847-5815

EN FOI DE QUOI les Parties ont signé la présente Convention à la date mentionnée en tête de la Convention.

Québec-Téléphone

FOURNISSEUR

Société en commandite Édifice le Soleil, agissant par son commanditaire 9057 6133 Québec inc

PROPRIÉTAIRE

Louise Naud
SIGNATAIRE Autorisée

François Bourbonnais
SIGNATAIRE Autorisé

Directrice générale, Exploitation du réseau.
FONCTION

Directeur de la gestion immobilière
FONCTION

Louise Naud
SIGNATURE

F. Bourbonnais
SIGNATURE

Le 28 novembre 2000
DATE

Le 23 novembre 2000
DATE

APPROUVÉ
AFFAIRES CORPORATIVES

ANNEXE « A »

Description des lieux

ANNEXE « B »

Plan d'aménagement des espaces loués

ANNEXE « C »

Tarification Verticale

Location de services aux Fournisseurs

Service	Utilité	Coût mensuel
Fibre Optique Vertical Multi mode – Mono mode Par paires	Intra bâtiment	60,00 \$
Câble de cuivre Vertical Catégorie 5 --- par paires	Intra bâtiment	6,00 \$
Câble de cuivre Vertical Catégorie 3 --- par paires	Intra bâtiment	3,00 \$

Coût initial et Équipements auxiliaires

La tarification minimum pour le coût initial d'installation est de cent cinquante dollars (150,00) dollars. Pour tous équipements auxiliaires tel que les cordons de raccordement ou autres, tous ces coûts sont dus au gestionnaire. Si le Fournisseur le désire, il pourra négocier les tarifs avec le Gestionnaire.

2. Câblage Horizontal

2.1. Le coût pour la fourniture et l'installation du câblage horizontal pour alimenter le client sera de la responsabilité du Fournisseur et devra être négocié entre le Gestionnaire et le Fournisseur.

3. Frais d'opportunités

3. Les frais d'opportunités sont de Trois Mille Dollars (3,000.00\$) par année.

4. Loyer annuel

4.1 Les coûts de location d'espace sont de Deux Mille Quatre Cent Dollars (2,400.00\$) par année.

4.2. Nonobstant ce qui est convenu ci-haut, le Fournisseur ne paiera aucun loyer annuel pour la première période de Cinq (5) ans de la présente convention étant donné que le Fournisseur a conclu une entente séparée pour la fourniture dans l'immeuble du Propriétaire, d'un service de vidéo conférence, pour une durée de Cinq (5) ans.

ANNEXE « D »

Formulaire de Commande

COGNICASE		<i>DEMANDE de CÂBLAGE de DISTRIBUTION CABLE DISTRIBUTION REQUISITION</i>															
Votre bon de commande / Your P.O number : _____		Date : _____															
Facturé à / Invoiced to :																	
Fournisseur/Supplier :	_____	Téléphone/Phone # :	____ - ____ - ____ ext ____														
Adresse/Address :	_____	Télocopieur/ Fax # :	____ - ____ - ____														
bureau :	_____	Ville/City :	_____														
Code - Postal - Code :	_____	Prov. :	_____														
Contact :	_____	Téléphone/Phone # :	____ - ____ - ____ ext ____														
Demandeur / Provisionner :	_____	Téléphone/Phone # :	____ - ____ - ____ ext ____														
Installé à / Installed at :																	
Client/Customer :	_____	Téléphone/Phone # :	____ - ____ - ____ ext ____														
Adresse/Address :	_____	Télocopieur/ Fax # :	____ - ____ - ____														
bureau :	_____	Ville/City :	_____														
Code Postal - Code :	_____	Prov. :	_____														
Contact :	_____	Téléphone/Phone # :	____ - ____ - ____ ext ____														
Demande/Request :		Categorie de Service / Service category:															
Nouvelle installation / New install	<input type="checkbox"/>	Cat. 3 (Voix/Voice)	<input type="checkbox"/> → <table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>Nombre de paires :</td><td>_____</td></tr><tr><td>Number of pairs :</td><td>_____</td></tr></table>	Nombre de paires :	_____	Number of pairs :	_____										
Nombre de paires :	_____																
Number of pairs :	_____																
Modification / Change	<input type="checkbox"/>	Cat. 5	<input type="checkbox"/> → <table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>Nombre de paires fibre :</td><td>_____</td></tr><tr><td>Number of fiber pairs :</td><td>_____</td></tr></table>	Nombre de paires fibre :	_____	Number of fiber pairs :	_____										
Nombre de paires fibre :	_____																
Number of fiber pairs :	_____																
Annulation / Remove	<input type="checkbox"/>	Fibre Optique/Fiber Optic	<table border="1" style="display: inline-table;"><tr><td>MM</td><td><input type="checkbox"/></td><td>Connecteurs:</td><td>ST</td><td><input type="checkbox"/></td><td>Nombre de paires fibre :</td><td>_____</td></tr><tr><td>SM</td><td><input type="checkbox"/></td><td>Connectors:</td><td>SC</td><td><input type="checkbox"/></td><td>Number of fiber pairs :</td><td>_____</td></tr></table>	MM	<input type="checkbox"/>	Connecteurs:	ST	<input type="checkbox"/>	Nombre de paires fibre :	_____	SM	<input type="checkbox"/>	Connectors:	SC	<input type="checkbox"/>	Number of fiber pairs :	_____
MM	<input type="checkbox"/>	Connecteurs:	ST	<input type="checkbox"/>	Nombre de paires fibre :	_____											
SM	<input type="checkbox"/>	Connectors:	SC	<input type="checkbox"/>	Number of fiber pairs :	_____											
Réparation / Repair	<input type="checkbox"/>																
Heure transmis / Time given	<input type="text"/>	Date demandée/Date requested :	_____														
Au client / At customer :																	
Installation du câblage horizontal chez client requis : Oui / Yes		<input type="checkbox"/>															
Installation of horizontal cabling to customer premises required : Non / No		<input type="checkbox"/>															
Identifié type de câble :	Cat. 3 (Voix/Voice)	<input type="checkbox"/>	→ Nombre de paires : <input type="text"/>														
Identify cable type :	Cat. 5	<input type="checkbox"/>	→ Number of pairs: <input type="text"/>														
	Fibre Optique/Fiber Optic	MM	→ Connecteurs: ST <input type="checkbox"/>														
		SM	→ Connectors: SC <input type="checkbox"/>														
Décrire le type de terminaison au client / Describe termination type at site																	
Description : _____																	

Signature du responsable / Responsible signature : _____																	
DATE : _____																	