

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

ENTRE

TELUS COMMUNICATIONS COMPANY

ET

Les Immeubles BGLP Senc

Rédigé le 10 juillet 2010

Two blue ink signatures are located in the bottom right corner of the page. The first signature is a stylized, cursive mark, and the second is a more vertical, angular mark.

**CONVENTION DE LOCATION DE
SERVICES DE TÉLÉCOMMUNICATIONS**

ENTRE : **TELUS COMMUNICATIONS COMPANY**, société de personnes dûment constituée, ayant une place d'affaires au 25 York Street, 22nd floor , Toronto, Ontario M5J 2V5, dûment représentée aux présentes par M. Robert Beatty , Director, Building Access, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration de la compagnie;

(ci-après désigné «**TELUS**»)

ET : **Les Immeubles BGLP Senc** société de personnes dûment constituée, ayant une place d'affaires au 525 du Sanctuaire , Lac-Échemin, Québec, G0R 1S0 dûment représentée aux présentes par M. Bruno Laflamme.

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

(ci-après désigné les «**Parties**»)

ATTENDU QUE le Propriétaire désire faciliter l'accès au service de télécommunications de TELUS à 1507 Route 277, Lac-Échemin, Québec.

ATTENDU QUE le Propriétaire dispose d'espace permettant d'accueillir les équipements de TELUS.

ATTENDU QUE TELUS accepte de rendre les services de télécommunications 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 auront 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;
- 1.2 **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;
- 1.3 **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;
- 1.4 **Opérations interdites :** à le sens qui lui est attribué dans les présentes;
- 1.5 **Immeuble :** signifie le 1507 Route 277 Lac-Etchmin, Québec

2. OBJET DE LA CONVENTION

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.

Espaces

- 2.1.1. Sujet prévu et sous réserve des termes et conditions des présentes, le Propriétaire autorise l'espace nécessaire 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 seulement et uniquement pour offrir des services de télécommunications.

2.1.4. Le Propriétaire accorde à TELUS un accès continu 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.

3. INFRASTRUCTURES DE CÂBLAGE

3.1. TELUS pourra mettre en place les infrastructures nécessaires pour acheminer son réseau extérieur de câble à l'immeuble après entente avec le Propriétaire.

TELUS pourra procéder à l'installation de tout nouveau câblage suite à l'obtention de l'approbation du Propriétaire. Le Propriétaire convient de répondre aux demandes de TELUS dans un délai raisonnable.

Tous les coûts de construction et d'aménagement ainsi que la tuyauterie nécessaire pour relier le ou les locataires de l'immeuble sont aux frais de TELUS

3.4. Normes et sécurité

TELUS devra respecter les normes et exigences du Propriétaire pour permettre les installations de télécommunications dans l'immeuble.

4. TERMES

4.1. Terme de la Convention

La Convention aura une durée de cinq (5) ans débutant le 1^{er} aout 2010 et se terminant le 31 juillet 2015.

Renouvellement

TELUS aura l'option de renouveler la Convention, aux mêmes termes et conditions, pour deux (2) périodes additionnelles de cinq (5) ans s'il en fait la demande par écrit au Locateur au moins trois (3) mois avant la date de terminaison ou de la première option.

Loyer

Le droit de location consenti aux présentes est fait pour et en considération d'un loyer annuel net ou **\$4,200.00**, plus TPS et TVQ, payable mensuellement soit **\$350.00** pendant toute la durée du terme de

la convention. TPS : 141048595 RT0001, TVQ : 1018515501 TQ0001
NEQ : 3345341435

Si le Locataire décide d'exercer l'une ou la totalité des options de renouvellement, le loyer annuel sera alors indexé par l'indice d'ensemble des prix à la consommation (IPC) région de Québec.

Le calcul sera : \$4,200.00 multiplié par l'indice d'juillet de l'année du début le l'option, divisé par l'indice de l'année de base « aout 2010 ».

5. CAS DE FORCE MAJEURE ET RESPONSABILITÉ

Force Majeure

Le Propriétaire ne pourra être tenu responsable 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.

Responsabilité

Les Parties conviennent de se tenir indemnes l'un de l'autre ainsi que leurs agents, employés, mandataires ou représentants, de toute perte, réclamation, demande, dépense, incluant les frais légaux pour toute lésion corporelle, décès de tels agents, employés, mandataires ou représentants et de tous dommages matériels causés à leurs biens respectifs résultant de la négligence ou de l'omission de leurs agents, employés, mandataires ou représentants lorsqu'ils agiront à l'intérieur de leurs fonctions.

6. ASSURANCE

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.



- 6.2. TELUS devra fournir au Propriétaire, sur demande, les certificats confirmant la couverture d'assurance.
- 6.3. TELUS ne doit pas introduire dans les lieux des 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.

7. LOIS ET RÉGLEMENTATIONS

La présente convention est régie par les lois en vigueur dans la province de Québec. Dans le cas où un organisme de réglementation auquel une partie est soumise imposerait certaines conditions non prévues aux présentes, les Parties s'engagent à s'y conformer et la présente Convention sera amendée en conséquence.

8. 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 locataires, le Propriétaire donnera un avis écrit d'au moins trente (30) jours à TELUS afin de permettre à celle-ci de coordonner ses activités. Le Propriétaire s'engage à prendre, à leur frais les mesures nécessaires 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 ces frais.

9. 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, celle-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 seront aux frais de TELUS.

Pour toute interruption de service planifiée :

TELUS :	Propriétaire :
Non planifiées	Nom : Bruno Laflamme

Tél : 1-800-887-1221 options 1.1	Tél : 1-418-625-2742
Prévu : Tél : 1-514-788-8140 (Yves Masse) yves.masse@telus.com releases@telus.com	Fax : 1-418-625-5575

10. DISPOSITIONS DIVERSES

La Convention n'est pas et ne doit pas être considérée comme autre chose qu'une Convention relative aux services de télécommunications de TELUS; les droits des Parties à la Convention sont ceux qui y sont énoncés. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, la Convention ne saura être interprétée comme constituant une société de personnes, une société en commandite, une entreprise de participation, une société ou une compagnie.

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.

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.

La présente Convention lie les héritiers, les exécuteurs, les successeurs et ayants droits de chaque Partie.

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.

Déclaration – Tout acte de publication de la présente Convention doit être approuvé de manière raisonnable par le Propriétaire.

Pour TELUS :

TELUS Communications Company
Manager, Building Access
25 York Street, 22nd Floor
Toronto, Ontario
M5J 2V5

Pour le Propriétaire :

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

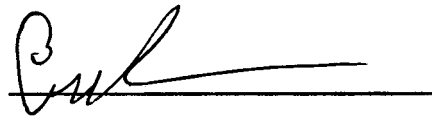
À Toronto, le 10 juillet 2010,

À

TELUS Communications Company

Par : Robert Johnson on behalf of Rob Beatty Par :

Robert Beatty,
Director, Building Access

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Beatty', written over a horizontal line.Two small, handwritten marks or initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.