

CONTRAT DE LOCATION INTERVENU

ENTRE :

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE BRUNO ROUSSIN INC., corporation légalement constituée ayant son siège social au 3291, chemin Ste-Foy, bureau 235 à Sainte-Foy, province de Québec, G1X 3V2, ici représentée par monsieur Bruno Roussin, dûment autorisé,

Ci-après appelée : Le locateur,

-ET-

TELUS COMMUNICATIONS (QUÉBEC) INC., corporation légalement constituée, ayant son siège social au 6, rue Jules-A.-Brillant, à Rimouski, province de Québec, G5L 7E4, ici représentée par monsieur Jean-Guy Desrosiers, directeur de secteur, ingénierie de réseaux, dûment autorisé,

Ci-après appelée : La locataire.

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE le Locateur est propriétaire de l'immeuble situé au 3220, rue Watt, à Sainte-Foy, province de Québec, G1X 4Z6;

ATTENDU QUE le Locateur est propriétaire d'un conduit extérieur reliant l'immeuble du 3220, rue Watt, à Sainte-Foy, aux réseaux de conduits de Bell Canada;

ATTENDU QU'une partie des activités de la Locataire consiste à mettre en place un réseau de télécommunication installé dans de tels conduits;



ATTENDU QUE la Locataire désire louer au Locateur le conduit extérieur reliant l'immeuble du 3220, rue Watt, à Sainte-Foy, aux réseaux de conduits de Bell Canada;

LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. **PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante des présentes.

2. **DÉFINITIONS**

- 2.1. « Conduit » : désigne le conduit extérieur reliant l'immeuble aux réseaux de conduits de Bell Canada.
- 2.2. « Contrat de location » : désigne le présent contrat, incluant le préambule et ses annexes, toute documentation subordonnée à celui-ci ainsi que toutes les modifications qui peuvent lui être apportées à l'occasion par les parties; les expressions « des présentes », « aux présentes », « en vertu des présentes » et « dans les présentes » et toutes autres expressions semblables, lorsqu'elles sont utilisées dans le contrat, font généralement référence à l'ensemble du contrat plutôt qu'à une partie de celui-ci, à moins d'indication contraire dans le texte.
- 2.3. « Immeuble » : désigne l'immeuble situé au 3220, rue Watt, à Sainte-Foy, province de Québec, G1X 4Z6.
- 2.4. « Taxes » : désigne toutes les taxes foncières ou autres, y compris tous les impôts, toutes les taxes municipales et scolaires, contributions, cotisations, répartitions et charges et autres taxes, contributions, cotisations et répartitions imposées par toute autorité fiscale, évaluées, imposées ou perçues, dans le passé, présentement ou dans le futur, en rapport avec l'immeuble.

3. **LOYER ANNUEL**

Le Locateur accepte de louer à la Locataire le conduit plus amplement décrit en « Annexe A », pour un montant de neuf cents dollars (900 \$) annuellement.



4. MODALITÉS DE PAIEMENT

À la signature du contrat de location, la Locataire versera au Locateur un premier versement au montant de neuf cents dollars (900 \$) couvrant les frais de location de la première année.

Par la suite, la Locataire s'engage à payer le loyer annuel dû au Locateur à tous les douze (12) mois suivant la signature du contrat de location jusqu'à son échéance ou la fin des renouvellements.

5. LIEU DE PAIEMENT

Tout loyer sera payé au Locateur à son adresse, telle qu'indiquée dans l'intitulé, ou à tout autre endroit que le Locateur indiquera par avis selon la procédure prévue au contrat de location.

6. INDEXATION (facultatif)

Le loyer annuel prévu aux présentes sera indexé conformément à l'indice d'ensemble des prix à la consommation pour la région de Québec, non désaisonnalisée, du mois de janvier, tel que publié par Statistiques Canada.

6.1. Aux fins des présentes, la formule utilisée pour l'indexation est la suivante :

- tarif pour l'année de facturation = tarif facturé pour l'année précédente multiplié par indice de janvier pour l'année en cours divisé par indice de janvier pour l'année précédente.

7. OBLIGATIONS DU LOCATEUR

7.1. Suivant la signature du contrat de location et après entente entre le Locateur et la Locataire, la Locataire aura accès à l'immeuble et au conduit afin d'installer dans celui-ci les équipements nécessaires à son réseau de télécommunication.

7.2. Avant d'entreprendre toute réparation pouvant toucher ou affecter les équipements installés par la Locataire dans le conduit, le Locateur avisera la Locataire des travaux anticipés au moins cinq (5) jours avant le commencement de ceux-ci.



- 7.3. Le Locateur est responsable et assumera entièrement le paiement de toutes les taxes reliées à l'immeuble, étant entendu que le loyer annuel prévu au contrat de location comprend la quote-part des sommes qui pourraient être dues par La Locataire.
- 7.4. À l'échéance du contrat de location et des renouvellements, le Locateur permettra à la Locataire, le cas échéant après entente, de retirer tous les équipements lui appartenant et installés à l'intérieur du conduit.

8. OBLIGATIONS DE LA LOCATAIRE

- 8.1. La Locataire s'engage, pendant la durée du contrat de location, à ses frais, à s'assurer contre les pertes pour les dommages à sa propriété, ou pour les dommages à toute autre propriété, occasionnées par l'usage du conduit et contre toute blessure subie par quiconque, incluant la mort, résultant ou survenant dans ou à l'occasion de l'utilisation du conduit. À cette fin, la Locataire s'engage à maintenir des polices d'assurance appropriées pour le dommage à la propriété et la responsabilité civile pour les montants qu'elle jugera suffisants.
- 8.2. La Locataire s'engage à utiliser le conduit principalement aux fins d'implanter son réseau de télécommunication et pour l'implantation de tout autre équipement qu'elle jugera nécessaire.
- 8.3. Pour l'exercice de ses activités, la Locataire s'engage, le cas échéant, à obtenir des autorités administratives appropriées tout permis, licence ou approbation nécessaire à l'exercice de son activité.
- 8.4. La Locataire s'engage, pour la durée du contrat de location, à observer et à se conformer à tous les statuts, lois, ordonnances, exigences, décrets, directives, réglementations, règles et règlements, présents et futurs, de toute autorité publique et quasi publique ayant juridiction sur le conduit, les effets mobiliers y étant situés ou sur toute activité reliée à l'utilisation dudit conduit.
- 8.5. La Locataire s'engage à effectuer, à ses frais, l'ensemble des menues réparations nécessaires à la mise en place de son réseau de télécommunication et à l'utilisation du conduit.
- 8.6. En cas d'obstruction du conduit ou de dommage à celui-ci et découlant des activités de la Locataire, celle-ci s'engage à faire les démarches nécessaires à la remise en état dudit conduit.



9. ARBITRAGE

- 9.1. Toute réclamation issue du contrat de location et faisant l'objet d'une contestation, tout différend concernant l'exécution de celui-ci, y compris son annulation, ainsi que tout litige issu d'un problème d'interprétation du contrat doit être soumis à l'arbitrage et ce, à l'exclusion des tribunaux de droit commun, conformément à la procédure ci-après établie.
- 9.2. Toute partie au contrat ayant une réclamation, un différend ou un désaccord à faire valoir doit faire parvenir à l'autre partie un avis écrit d'arbitrage comportant les éléments suivants :
- a) une description raisonnablement détaillée de la réclamation, du différend ou du désaccord à être soumis à l'arbitrage;
 - b) le nom, l'adresse et la profession de la personne proposée comme arbitre unique.
- 9.3. L'autre partie doit, dans un délai de dix (10) jours à compter de la réception de l'avis d'arbitrage, faire parvenir à la partie demanderesse un avis confirmant le choix de l'arbitre suggéré ou à défaut, le nom, l'adresse et la profession de la personne proposée comme arbitre.
- 9.4. À défaut par les parties de s'entendre sur le choix de l'arbitre dans les dix (10) jours suivant l'avis d'arbitrage, l'une ou l'autre des parties pourra saisir le tribunal compétent afin qu'il soit procédé à la nomination d'un arbitre unique. L'arbitrage doit avoir lieu dans les vingt (20) jours suivant la nomination de l'arbitre.

10. MODIFICATION

Le contrat de location peut être modifié ou changé en tout ou en partie au gré des parties. Le cas échéant, tout changement ou toute modification ainsi effectué ne prend effet que lorsqu'il a été constaté dans un écrit dûment signé par les parties au contrat et annexé à celui-ci.



11. **AVIS**

Tout avis requis en vertu de la présente est suffisant s'il est consigné dans un écrit et expédié par un mode de communication qui permet à la partie expéditrice de prouver que ledit avis fut effectivement livré à la partie destinataire à l'adresse indiquée dans l'intitulé du contrat de location ou à toute autre adresse que celle-ci peut faire connaître en conformité avec la présente procédure d'avis.

12. **ANNEXE**

Toute annexe au contrat de location, paraphé par les parties aux fins d'identification, fait effectivement partie intégrante du contrat de location, à toutes fins que de droit.

13. **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent contrat de location entrera en vigueur à compter du *

1er août 01

14. **DEVISES**

Toutes les sommes d'argent prévues dans le contrat de location sont en devises canadiennes. Les sommes d'argent indiquées dans les présentes, incluent la taxe sur les produits et services, la taxe de vente du Québec et toute autre taxe applicable sur ce genre de loyer.

15. **DURÉE**

Le présent contrat de location sera valide pour une période de trois (3) ans à compter de son entrée en vigueur.

*avant 2001 en 31 juillet 02
" 2002 " 03
" 2003 " 04*

16. **RENOUVELLEMENT**

16.1. À l'expiration du contrat de location, la Locataire aura l'option de renouveler celui-ci pour une période d'un (1) an aux mêmes conditions.

16.2. Le cas échéant, la Locataire pourra à nouveau exercer son option de renouvellement à l'expiration d'une période d'une (1) année où le contrat de location fut renouvelé et ce, jusqu'en 2011 inclusivement.

16.3. La Locataire peut se prévaloir des présentes options de renouvellement par voie d'un avis écrit à cet effet livré au Locateur au plus tard un (1) mois avant l'expiration de la durée initiale du contrat de location ou d'une période de renouvellement.

17. DÉCLARATION

Les parties déclarent avoir eu tout le temps nécessaire pour lire et analyser le présent document ou pour consulter un conseiller juridique. Les parties déclarent consentir librement et volontairement au contrat de location après en avoir compris tous ses termes et être en accord avec ceux-ci.

18. ENTENTE COMPLÈTE

Le contrat de location constitue l'intégralité et la totalité de l'entente conclue entre les parties et aucun autre document ou entente verbale antérieure ou concomitante n'est valable et peut modifier de quelque façon que ce soit les dispositions du contrat de location ou contribuer à son interprétation, à moins qu'une telle modification ne soit signée par les parties.

19. ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties conviennent de choisir le district judiciaire de Rimouski, province de Québec, comme le lieu approprié pour l'audition de toute réclamation ou poursuite judiciaire, à l'exclusion de tout autre district judiciaire qui peut avoir juridiction sur un tel litige selon les prescriptions de la Loi.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ DEUX (2)
ORIGINAUX DES PRÉSENTES À QUÉBEC CE 9^e jour de
août 2001.

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE BRUNO
ROUSSIN INC.

par :


Bruno Roussin, administrateur

TELUS (COMMUNICATION) QUÉBEC
INC.

par :


Jean-Guy Desrosiers, directeur de
secteur, ingénierie de réseaux

