

CONVENTION DE BAIL

DATE : Le 01 Juin 2020

ENTRE : **SOCIÉTÉ EN COMMANITE 407 MCGILL**, société légalement constituée selon les lois régissant la province de Québec, ayant son siège au 630, rue Saint-Paul O., bureau 600, en la ville de Montréal, province de Québec, H3C 1L9, représentée par 9102-9769 QUÉBEC INC., son seul associé commandité, une personne morale légalement constituée et présentement régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (Québec), ayant son siège au 630, rue Saint-Paul O., suite 600, en la ville de Montréal, province de Québec, H3C 1L9, agissant et représentée par Vincent Chiara, son président dûment autorisé aux fins des présentes;

(ci-après appelée le « Bailleur »)

ET : **TELU COMMUNICATIONS INC.**, société légalement constituée, en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions* (Colombie-Britannique), ayant son siège au 25, rue York, étage 22, en la ville de Toronto, province de Ontario, agissant et représentée par Yves Massé, son président, dûment autorisé aux fins des présentes;

(ci-après appelée le « Locataire »)

1. DESCRIPTION ET LOCATION DES LIEUX

En considération des loyers, engagements et ententes ci-après énoncés, le Bailleur loue par les présentes au Locataire et celui-ci prend en location auprès du Bailleur certains lieux (les « Lieux Loués ») dans l'immeuble situés au 407, rue McGill, en la ville de Montréal, province de Québec, H2Y 2G3 (l'« Immeuble »), comme indiqué au plan ci-joint en Annexe A.

2. TERME DU BAIL

Le terme de ce bail (ci-après le « Terme ») est pour une durée de cinq (5) ans, commençant le 1^{er} janvier 2020 et se terminant le 31 décembre 2025.

Nonobstant toute disposition contraire, les parties pourront, sur préavis écrit de soixante (60) jours à l'autre partie, résilier le présent Bail.

3. LOYER

Le Locataire consent et s'engage à payer au Bailleur, pour le Terme, en argent canadien, sans déduction, diminution ou compensation, un loyer annuel brut (le « Loyer ») établi comme suit :

- Pour la première année du Terme, soit du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020, un Loyer annuel de trois mille six cent quatre-vingt-deux dollars (3 682.00\$), plus les taxes applicables, payable à l'avance, en un versement pour l'année, à la signature du Bail;
- Pour chaque année subséquente du Terme, le Locataire payera au Bailleur un Loyer égal au Loyer de l'année précédente, augmenté de l'IPC alors en vigueur pour la région de Montréal, à la date anniversaire du Bail, soit le 1^{er} janvier de chaque année du Terme.

Les parties conviennent que le Loyer inclut la quote-part des frais d'exploitation et des taxes foncières du Locataire.

4. TAXES DE VENTES APPLICABLES

Le Locataire s'engage à payer au Bailleur les taxes de vente applicables avec chaque versement de Loyer.

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
<i>VC</i>	<i>gm</i>

5. **UTILISATION DES LIEUX LOUÉS**

Le Locataire s'engage à utiliser les Lieux Loués exclusivement à des fins de distribution de fibre optique à l'intérieur de l'Immeuble.

6. **CONDITION DES LIEUX LOUÉS**

Le Locataire confirme qu'il a fait l'examen des Lieux Loués et qu'il les accepte dans la condition et dans l'état dans lesquels ils sont à la date d'occupation par le Locataire, sans représentation ou garantie, expresse ou tacite, orale ou écrite, en fait ou en droit, par le Bailleur et sans recours au Bailleur quant à leur nature, condition ou possibilité d'utilisation ou quant à l'usage ou aux usages qui pourront être faits de la totalité ou de toute partie des Lieux Loués.

7. **TRAVAUX DU LOCATAIRE**

Le Locataire s'engage, à ses frais, à faire entrer un réseau de fibre optique par le sous-sol de l'Immeuble et amener ledit réseau dans l'Immeuble, afin d'y installer le système de fibre optique pour les locataires de l'Immeuble, le tout comme il appert des plans joints à l'Annexe A.

8. **ACCÈS**

Le Bailleur gardera les clés de la chambre électrique en sa possession. Dans l'éventualité où le Locataire désire y avoir accès, ce dernier devra donner un avis d'au minimum quarante-huit heures (48h) au Bailleur. En cas d'urgence, le Bailleur fournira au Locataire un numéro de téléphone auquel il pourra en tout temps rejoindre un responsable de l'immeuble, qui sera en mesure de donner un accès rapide au boîtier du Locataire.

9. **CESSION ET SOUS-LOCATION**

La cession ou la sous-location de la présente convention ou la sous-location par le Locataire de la totalité ou d'une partie des Lieux Loués ne peut se faire sans l'approbation préalable du Bailleur, agissant raisonnablement.

10. **LOIS ET RÉGLEMENTS**

Le Locataire s'engage, à ses frais, à se conformer aux exigences des services de la police et des incendies, et ce, à l'entière exonération du Bailleur.

Si, par l'existence d'une législation ou d'un règlement, l'entreposage des biens du Locataire est interdit, ce Bail sera résilié de plein droit et à l'exonération totale du Bailleur.

11. **RÉGLEMENTS ET DIRECTIVES**



Le Bailleur se réserve le droit d'instituer tous règlements et/ou directives lorsque, de temps à autre, il le jugera nécessaire et le Locataire s'engage à se conformer et à suivre tels règlements et directives et reconnaît qu'un défaut de se conformer à ceux-ci sera réputé être un défaut en vertu des dispositions du Bail.

12. **DÉFAUT**

Les événements suivants seront considérés comme étant des défauts selon les dispositions du présent Bail :

- a) Dans le cas où le Locataire ferait défaut de payer le Loyer à l'échéance; et/ou
- b) Dans le cas où le Locataire ferait défaut de se conformer à toute disposition ou tout engagement de ce bail;

Advenant la réalisation de l'un ou l'autre des cas indiqués ci-dessus, le Bailleur prendra possession immédiate des Lieux Loués, et ce, sans préjudice à ses autres droits et recours pour tout dommages passés, présents ou futurs.

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
	

13. **INTÉRÊTS**

Tout arriéré de Loyer ou toute somme due en vertu du présent bail et non payée par le Locataire à la date due portera intérêt au taux préférentiel comme déterminé quotidiennement par la Banque Royale du Canada, plus quatre pourcent (4%), à partir de la date à laquelle tels arriérés ou sommes deviennent dus, jusqu'à la date du paiement complet par le Locataire au Bailleur.

14. **REMISE DES LIEUX LOUÉS À L'ÉCHÉANCE**

À l'échéance du bail en vertu des dispositions des présentes, le Locataire remettra le Bailleur la possession paisible des Lieux Loués sujet seulement à l'usure normale.

15. **INDEMNISATION**

Sauf s'il s'agit directement de faute lourde du Bailleur, de ses mandataires, employés ou représentants ou s'il s'agit d'un défaut ou de non-exécution par le Bailleur de toute stipulation qui lui incombe en vertu des présentes, le Bailleur ne sera responsable de quelque manière que ce soit pour quelque dommage corporel de quelque nature qu'il soit, subi ou éprouvé par le Locataire ou par toute autre personne qui pourrait se trouver dans les Lieux Loués ou pour toute perte ou dommage matériel à tout bien, appartenant au Locataire ou à toute autre personne, et plus particulièrement (mais sans limiter la généralité de ce qui précède), le Bailleur ne sera responsable d'aucun dommage de quelque nature que ce soit, à tout tel bien résultant du manque, en raison d'une panne ou d'une autre cause, de fournir un drainage adéquat, ou en raison de l'interruption de tout service public, ou s'il advenait que la vapeur de l'eau, de la pluie ou de la neige s'infiltre, provienne ou coule d'une partie quelconque de l'immeuble ou des tuyaux pour l'eau, la vapeur, les gideurs, ou le drainage de l'immeuble ou de tout autre endroit ou source, ou pour tout dommage causé par tout acte ou omission de tout locataire. Toutefois, une fois qu'il en aura été avisé, le Bailleur agira avec diligence pour remédier à toute telle condition, panne ou interruption de service qui ne serait pas attribuable au Locataire, lorsqu'il en a la possibilité et l'obligation. Le Locataire n'aura droit à aucune réduction de Loyer relativement à toute telle condition, panne ou interruption de service.

Le Locataire dédommagera et tiendra le Bailleur indemne contre toute amende, responsabilité, action en dommage, réclamation, demande ou procédure de tout genre ou nature pour laquelle le Bailleur peut ou pourrait être tenu responsable ou subir en raison de ce qui suit :

- a) Tout défaut ou non-exécution par le Locataire de toute stipulation contenue aux présentes; et(ou)
- b) Tout dommage corporel (y inclus la mort en résultant) ou dommage matériel causé à toute personne, y inclus les parties aux présentes, en raison de tout tel défaut ou non-exécution ou de toute faute ou acte dommageable de la part du Locataire; et(ou)
- c) Tout dommage à l'immeuble résultant de l'usage et de l'occupation des Lieux Loués par le Locataire; et(ou)
- d) Tout dommage corporel ou matériel ou tout coût relié à une atteinte quelconque à l'environnement et découlant de l'occupation dans l'immeuble.



Telle indemnisation par le Locataire pour l'un quelconque des cas susmentionnés subsistera à la fin du Terme du bail, nonobstant toute stipulation contraire y contenue.

16. **AMÉLIORATIONS ET ALTÉRATIONS**

Le Locataire s'engage à n'effectuer aucune amélioration, addition, altération ou changement dans les Lieux Loués sans en avoir préalablement obtenu le consentement écrit du Bailleur.

17. **DOMMAGES ET DESTRUCTION**

Dans l'éventualité où les Lieux Loués étaient détruits ou endommagés, le présent bail se terminera automatiquement, le tout sans réclamation du Locataire envers le Bailleur.

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
	

18. ASSURANCES

Le Locataire devra, à ses propres frais, pendant tout le Terme du Bail, maintenir en vigueur les polices d'assurance suffisantes et nécessaires, sujettes à l'approbation du Bailleur, pour les Lieux Loués, dont les termes et conditions devront être acceptables au Bailleur, à savoir :

- (a) une police d'assurance "tous risques" avec couverture étendue contre le feu, les dégâts d'eau sans égard à la cause, les bris des équipements, les pertes d'exploitation et autres sinistres généralement couverts par une police de ce genre, couvrant en tout temps la pleine valeur de remplacement, sans déduction aucune pour la dépréciation (à laquelle doit figurer l'avenant « valeur à neuf »), des biens du Locataire se trouvant dans les Lieux loués, les améliorations locatives et autres effectuées dans les Lieux loués par le Locataire ainsi que tous les autres biens pour lesquels le Locataire est légalement responsable ou qui ont été installés par lui ou en son nom dans l'Immeuble;
- (b) une police d'assurance de responsabilité civile générale couvrant les blessures corporelles, incluant le décès, les dommages matériels, les dommages aux biens d'autrui, toute responsabilité assumée par le Locataire en vertu des présentes et la responsabilité découlant des activités complètes du Locataire et de toute autre personne dans les Lieux loués, l'exécution de travaux par le Locataire ou par toute autre personne, incluant ceux dont le Locataire est légalement responsable, dans toute partie de l'Immeuble. Cette police devra être contractée pour une limite inclusive d'au moins CINQ MILLIONS DOLLARS (5 000 000,00 \$) pour chaque événement entraînant des blessures corporelles, la mort ou des dommages à l'Immeuble, ou pour un montant plus élevé, selon ce que le Bailleur pourra exiger raisonnablement, de temps à autre;
- (c) une assurance contre la perte d'exploitation dite « formule étendue », pour une période minimum de cinq (5) mois, dont le montant de protection devra être suffisant pour rembourser toutes pertes de revenus ou d'exploitation du Locataire, et pour les dépenses additionnelles attribuables notamment aux risques assurés en vertu du présent article ci-dessus, laquelle assurance devra comporter les avenants requis par le Bailleur;
- (d) toutes les assurances nécessaires pour couvrir les dommages soudains et accidentels à l'environnement;
- (e) toute autre assurance requise par tout créancier hypothécaire ou que le Bailleur pourra raisonnablement exiger de temps à autre.

Toutes les polices relatives aux assurances mentionnées ci-dessus devront être contractées auprès de compagnies d'assurances reconnues et agréées par le Bailleur, nommer le Bailleur et toute autre personne, société ou compagnie désignée par lui, incluant tout créancier hypothécaire, à titre de personne assurée additionnelle, selon leurs intérêts respectifs, et devront contenir : (i) une clause de renonciation à tous droits de subrogation que l'assureur du Locataire pourrait avoir contre le Bailleur et contre les personnes dont le Bailleur est légalement responsable; (ii) les dispositions hypothécaires types pouvant être exigées par les créanciers hypothécaires du Bailleur; (iii) une clause de divisibilité des intérêts d'assurance et une clause d'assurance réciproque; (iv) une clause à l'effet que l'assureur n'annulera ni ne modifiera les polices sans avoir donné au Bailleur un préavis écrit de trente (30) jours transmis par courrier recommandé à l'adresse du Bailleur.

Le Locataire devra fournir au Bailleur, au moins cinq (5) jours avant le début du Terme et ce, sans qu'aucune demande du Bailleur à cet effet ne soit requise, les certificats attestant l'émission de toutes les polices d'assurance requises en vertu des présentes et le maintien en vigueur de toutes ces polices immédiatement après toute demande écrite du Bailleur à cet effet ou lors de l'émission de toutes nouvelles polices d'assurance ou de la modification de celles-ci. Si le Locataire néglige de contracter les assurances prévues aux présentes, de payer les primes applicables ou de fournir au Bailleur ces certificats tels que requis ci-dessus, le Bailleur, cinq (5) jours après en avoir avisé le Locataire par écrit, pourra lui-même souscrire les polices d'assurances requises, pour son propre bénéfice et celui du Locataire, pour une période n'excédant pas une année ou payer les primes applicables, le cas échéant, et le Locataire devra rembourser au Bailleur toutes les primes alors versées par ce dernier sans délai, majorées de quinze pourcent (15%) pour tenir compte des frais d'administration, sur réception d'un état de compte, à titre de Loyer additionnel.

Le Bailleur, pendant tout le Terme du Bail, maintiendra en vigueur des assurances sur l'Immeuble et les loyers qui en proviennent de même qu'une assurance de responsabilité civile générale, le tout pour les montants et sous réserve des déductions et exceptions que le Bailleur pourra

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

déterminer. Ces assurances devront, entre autres, couvrir et assurer une protection contre les pertes causées par le feu et par les autres risques et périls que le Bailleur et les créanciers hypothécaires pourront de temps à autre juger approprié de couvrir.

Le Locataire ne devra poser aucun acte, faire aucune chose ni garder dans ou à proximité des Lieux loués ou de l'Immeuble aucun bien qui aurait pour effet d'augmenter le risque d'incendie ou le taux des primes d'assurance couvrant l'Immeuble. En aucun cas, le Locataire ne pourra apporter ou garder dans les Lieux loués des matières inflammables, des matières explosives, dangereuses ou contaminées, sauf tel que permis expressément aux présentes.

Advenant l'augmentation des taux des primes d'assurance du Bailleur pour l'une ou l'autre des polices couvrant ou se rapportant à l'Immeuble par suite de toute violation des dispositions du Bail par le Locataire, ou en raison de la nature des affaires du Locataire dans les Lieux loués, le Bailleur, en plus de tous ses autres recours, pourra payer le montant de toute augmentation de primes et le Locataire devra rembourser ce montant au Bailleur sans délai, majoré de quinze pourcent (15%) pour tenir compte des frais d'administration, sur réception d'un état de compte, à titre de Loyer.

Le Locataire libère le Bailleur et renonce par les présentes à toute réclamation et à tout droit d'action, quelle qu'en soit la cause, qu'il a ou pourrait avoir contre le Bailleur ou toute personne dont le Bailleur est légalement responsable, relativement à toute perte et à tout dommage contre lequel le Locataire est assuré ou tenu de s'assurer en vertu de ce Bail, même si la perte ou le dommage est causé par la faute, la faute lourde ou la négligence grossière du Bailleur ou d'une personne dont le Bailleur est légalement responsable, étant entendu que dans ces cas, le Locataire doit réclamer une indemnisation auprès de ses propres assureurs ou de tiers, à l'entière exonération du Bailleur.

19. ENREGISTREMENT DE BAIL

Le Locataire s'engage à ne pas enregistrer le présent Bail.

20. AVIS ET MISE EN DEMEURE

Tout avis ou mise en demeure par le Bailleur au Locataire sera réputé comme ayant été dûment donné lorsque signifié par écrit au Locataire personnellement ou lorsque expédié par télécopieur, messenger ou par courrier recommandé au Locataire à l'adresse fournie par ce dernier.

Tout avis ou mise en demeure donné par le Locataire au Bailleur sera réputé comme ayant été dûment donné lorsque signifié au Bailleur personnellement lorsque expédié par télécopieur, messenger ou par courrier recommandé, à l'adresse indiquée par celui-ci aux fins du paiement du Loyer en vertu des présentes.

21. ENTÊTES

Les entêtes figurants au présent bail n'y ont été insérées que par commodité et à titre de référence seulement, et ne font pas partie de ce Bail.

22. INTERPRÉTATION



Le présent Bail sera interprété et appliqué conformément aux lois de la province de Québec. Si l'une des conditions ou dispositions de ce bail est illégale ou non-exécutoire elle sera considérée comme séparée de ce bail et n'en faisant pas partie, et les autres dispositions et conditions resteront en vigueur et lieront les parties aux présentes comme si les dispositions illégales et non-exécutoires n'avaient jamais fait partie de ce Bail.

23. ANNEXE

L'Annexe A ci-jointe fait partie intégrante de ce Bail.

24. ACCORD COMPLET

Le Locataire reconnaît que le présent Bail représente l'accord complet entre les parties et qu'il n'y a aucune promesse, représentation, accord, conditions ou sous-entendus de quelque nature que ce soit (écrit ou oral, explicite ou implicite) autre que ce qui est stipulé aux présentes. Aucun amendement, addition, changement effectué aux présentes obligera le Bailleur à moins qu'ils soient effectués par écrit.

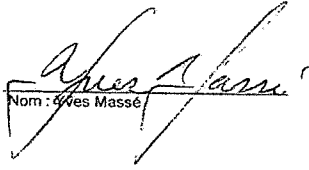
INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
	

EN FOI DE QUOI, le Locataire déclare avoir lu la présente convention de Bail et avoir obtenu des représentants du Bailleur toutes les explications pertinentes à sa compréhension. Le Locataire a signé les présentes à Montréal, ce 17 ^e jour de Jun 2020.

TELUS COMMUNICATIONS INC.

(Locataire)

Par :

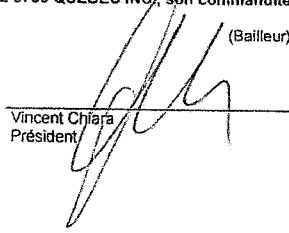

Nom : Yves Massé

En foi de quoi le Bailleur a signé les présentes à Montréal, ce 17 ^e jour de Jun 2020.

SOCIÉTÉ EN COMMANDITE 407 MCGILL
représentée par 9102-9769 QUÉBEC INC, son commandité

(Bailleur)

Par :


Vincent Chiara
Président

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
