

CONVENTION DE BAIL

ENTRE: **JEAN D'ARC NOVA SCOTIA COMPANY**, une société légalement constituée dûment représentée par Monsieur Georges Coulombe, tel qu'il le déclare, ayant sa principale place d'affaires au 409, rue St-Nicolas, bureau 200, en la ville de Montréal, Province de Québec, H2Y 2P4

(ci-après appelée le "BAILLEUR")

ET: **BELL CANADA**, société par actions légalement constituée, ayant son siège social au 1050, Côte du Beaver Hall en la ville de Montréal, province de Québec, H2Z 1S4, ici agissant par Denis Lévesque, Gestionnaire principal des actifs, dûment autorisé en vertu de l'extrait certifié ci-joint de la *Politique sur les autorisations – Société du Groupe BCE*, autorisée aux termes de la Résolution No. 3 adoptée par le conseil d'administration de la Société le 3 août 2005, telle que modifiée de temps à autre

(ci-après appelée le "LOCATAIRE")

(Le Bailleur et le Locataire sont ci-après collectivement nommés les « Parties »)

ATTENDU QUE le Bailleur est propriétaire d'un immeuble sis au 2030 Pie IX, ville de Montréal, province de Québec, H2Y 2C8 (« l'Immeuble »), lequel est situé sur le terrain décrit à l'annexe « A » ci-jointe (le « Terrain »);

ATTENDU QUE le Locataire est une entreprise de télécommunication canadienne au sens de la *Loi sur les télécommunications*;

ATTENDU QUE le Locataire souhaite louer du Bailleur et le Bailleur souhaite louer au Locataire des espaces situés dans l'Immeuble ainsi que le droit d'utiliser le passage pour s'y rendre (les « Lieux Loués »), le tout suivant le Plan ci-joint à titre d'annexe « B » (le « Plan ») pour l'installation de l'Équipement (tel que défini ci-après) nécessaire à l'exploitation de l'entreprise du Locataire y compris la fourniture de ses services en télécommunication;

ATTENDU QUE le Locataire souhaite obtenir du Bailleur tous les droits d'accès et de passage nécessaires dans l'Immeuble pour effectuer une telle installation d'Équipements et que le Bailleur souhaite octroyer de tels droits au Locataire nécessaires à l'exploitation de son entreprise y compris la fourniture de ses services en télécommunication.

PAR CONSÉQUENT, le préambule faisant partie intégrante des présentes, les Parties conviennent de ce qui suit :

ARTICLE 1

DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

- 1.1 **Location des Lieux Loués.** Le Bailleur loue par les présentes les Lieux Loués au Locataire selon les modalités et conditions décrites aux présentes.
- 1.2 **Accès.** Le Bailleur octroie au Locataire l'accès à l'Immeuble avant la Date d'entrée en vigueur du présent bail (tel que définie ci-après) y compris le droit d'y occuper et d'y construire, si nécessaire, une salle pour abriter l'Équipement (la «Salle d'Équipement»). Nonobstant ce qui précède, le Bailleur reconnaît que le Locataire est déjà en possession des Lieux Loués et que de l'Équipement y est déjà installé et pourra y demeurer tout au long de la Durée du Bail et de toute période de prolongation le cas échéant, à la discrétion du Locataire.
- 1.3 **Inspections.** Le Bailleur octroie au Locataire l'accès à l'Immeuble avant la Date d'entrée en vigueur (tel que définie ci-après) et le droit de procéder à tout test, examen ou inspection qu'il peut juger nécessaire aux fins du présent bail, y compris l'arpentage et l'analyse de l'emplacement pour l'installation de l'Équipement, le tout aux frais du Locataire.

ARTICLE 2

DURÉE

- 2.1 **Durée du bail.** Sous réserve de l'ARTICLE 8, le présent bail est d'une durée de cinq (5) années (la «Durée du bail») commençant le 16 janvier 2012 (la «Date d'entrée en vigueur») et se terminant le 15 janvier 2017, sauf si le bail se termine de manière anticipée conformément aux dispositions des présentes.
- 2.2 **Droit de prolongation.** Le Bailleur accorde irrévocablement au Locataire le droit de prolonger la Durée du bail pour une (1) période supplémentaire de cinq (5) années (la « Période de prolongation »). La Période de prolongation sera réputée exercée par le Locataire à moins que celui-ci ne transmette un avis écrit au Bailleur au moins trente (30) jours avant l'expiration de la Durée du bail de son intention de ne pas exercer ce droit.
- 2.3 **Conditions et modalités de la prolongation.** La Période de prolongations sera assujettie aux conditions et modalités des présentes, sous réserve du paiement du loyer qui correspondra au montant prévu au présent bail.

ARTICLE 3

LOYER

- 3.1 **Loyer de base.** Pour la Durée du bail, le Locataire doit payer au Bailleur un loyer annuel de base tel qu'indiqué à l'Annexe « D », plus la T.P.S et la T.V.Q. applicables (le « Loyer de base »), payable à l'avance en un seul versement annuel, à compter de la Date d'entrée en vigueur et par la suite, à la date anniversaire d'entrée en vigueur du bail. Le paiement du loyer sera effectué par le Locataire, à l'ordre de Jean D'Arc Nova Scotia Company et délivré au 409 St-Nicolas, suite 200, Montréal,(Québec) H2Y 2P4. Le Locataire dispose d'un délai de trente (30) jours à compter de la signature du bail pour faire parvenir au Bailleur le premier Loyer de base.

Nonobstant ce qui précède, pendant la Période de prolongation, le cas échéant, le montant du Loyer de base payable par le Locataire sera tel qu'indiqué à l'Annexe « D ».

- 3.2 **Loyer additionnel.** À compter de la Date d'entrée en vigueur, le Locataire doit payer au Bailleur les loyers additionnels suivants (les « Loyers additionnels » et individuellement le « Loyer additionnel ») :
- (i) sous réserve des autres dispositions prévues aux présentes, le Bailleur convient par les présentes qu'aucun Loyer additionnel ne sera exigible si le Locataire ajoute de l'Équipement à l'intérieur des Lieux Loués après la Date d'entrée en vigueur.
 - (ii) toutes les taxes d'affaires au fur et à mesure qu'elles deviennent exigibles. Aux fins des présentes, les taxes d'affaires désignent l'ensemble des taxes, taux, droits, prélèvements, cotisations et droits de licence qui sont imposés, établis, exigés ou évalués par un gouvernement municipal à l'égard de toutes et chacune des activités exercées par le Locataire dans les Lieux Loués; et
 - (iii) le Locataire paiera à l'avance au Bailleur une somme forfaitaire de sept cents dollars (700,00 \$) plus la T.P.S et T.V.Q. applicables, correspondant à son estimation des frais d'électricité pour sa consommation d'électricité au cours de la première année de la Durée du bail. Le Locataire pourra à son entière discrétion choisir d'installer un sous-compteur dans les Lieux Loués. Dans l'éventualité où la consommation réelle d'électricité du Locataire pour la première année du Bail est au-delà de la somme prépayée, le Locataire acquittera la différence due au Bailleur dans les soixante (60) jours de la réception d'un avis écrit à cet effet accompagné des pièces justificatives pertinentes. Pour les années suivant la première année de la Durée du bail, l'électricité sera payée de la même manière sauf que le montant forfaitaire versé à l'avance à chaque date anniversaire de la Date d'entrée en vigueur pour la consommation d'électricité du Locataire sera équivalent au montant de la consommation réelle d'électricité pour l'année précédente.

ARTICLE 4

UTILISATIONS PAR LE LOCATAIRE

- 4.1 **Utilisations par le Locataire.** Le Bailleur permet au Locataire, et le Locataire a le droit :
- 4.1.1 d'ériger, d'exploiter, d'entretenir, d'ajouter, de placer, de remplacer, de construire, de réparer, d'entretenir, d'inspecter, de maintenir et d'enlever, à ses frais et selon ses besoins, des cabinets et boîtes électriques, câbles, fils et tout autre équipement, incluant les appareils, accessoires et

dispositifs y afférents (collectivement, «l'Équipement») dans les Lieux Loués, le tout selon le plan contenu à l'annexe « C ». Nonobstant la généralité de ce qui précède, le Locataire ne sera pas tenu de présenter et de faire approuver par le Bailleur de nouveaux plans dans le cas où il procéderait à un remplacement d'équipement qui ne modifie pas les Lieux Loués et qui ne requiert aucune nouvelle construction;

- 4.1.2 d'installer le câblage nécessaire aux fins d'effectuer le raccordement de l'Équipement à une installation de transmission opérée par le Locataire ou une autre entreprise de télécommunications afin de permettre l'exploitation de l'Équipement; et
- 4.1.3 d'avoir accès aux Lieux Loués par l'Immeuble en tout temps (24 heures par jour et 7 jours par semaine) et notamment en cas d'urgence durant la nuit, les fins de semaines et les jours fériés, avec tous les autres droits nécessaires aux fins de l'installation, de l'exploitation et de l'entretien de l'Équipement ou de la Salle d'Équipement, ou les deux. Le Bailleur fournit avant la Date d'entrée en vigueur, si ce n'est pas déjà fait, les clés d'accès à l'Immeuble et aux Lieux Loués, le cas échéant, au Locataire, le tout aux frais du Locataire. [les frais pour l'obtention de carte d'accès sont présentement de \$15.00 + taxes par carte et peuvent être amendés par la Bailleur en tout temps. De plus, le Bailleur convient que le Locataire doit pouvoir garder une clé dans une « boîte verrouillée » à un endroit sûr, ou près des Lieux Loués (endroit qui doit être convenu entre le Bailleur et le Locataire, agissant raisonnablement).

ARTICLE 5

OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

- 5.1 Obligations du Locataire. Le Locataire doit, au cours de la Durée du bail et de toute Période de prolongation, le cas échéant, respecter l'ensemble des lois, ordonnances, décrets et règlements régissant l'Équipement et la Salle d'Équipement, ainsi qu'à leur exploitation et, au besoin, obtenir toute autorisation requise de quelque autorité gouvernementale ayant compétence à l'égard des Lieux Loués, de l'Équipement ou de la Salle d'Équipement pour leur construction, installation et exploitation.

ARTICLE 6

INDEMNISATION

- 6.1 Indemnisation. Sauf en cas de négligence, de faute ou d'actes délibérés du Bailleur et des personnes pour lesquelles le Bailleur est responsable, le Locataire doit indemniser le Bailleur et le garder à couvert vis-à-vis de toute action, poursuite, réclamation, dommages-intérêts directs, frais et responsabilité découlant ou résultant de :
 - 6.1.1 quelque manquement, violation ou non-exécution par le Locataire des obligations et des termes et conditions contenus dans le présent bail et de tout dommage aux Lieux Loués causé par la faute du Locataire; ou
 - 6.1.2 toute forme de dommage corporel subi par quiconque (incluant le décès) découlant de l'utilisation fautive des Lieux Loués par le Locataire, ses préposés, mandataires, employés ou entrepreneurs.
- 6.2 Responsabilité limitée. La responsabilité du Locataire aux termes du paragraphe 6.1 ne saurait, en aucun cas, excéder le montant d'indemnité d'assurance qui lui est payée pour tout sinistre engageant sa responsabilité aux termes de la couverture d'assurance prévue à l'ARTICLE 7.

ARTICLE 7

ASSURANCE

- 7.1 Assurance. En tout temps au cours de la Durée du bail ou de toute Période de prolongation, le cas échéant, le Locataire doit maintenir en vigueur une police d'assurance à l'égard de son entreprise et, en particulier, une assurance responsabilité civile d'un montant de garantie de un million de dollars (1 000 000 \$) par sinistre. Sur demande, le Locataire doit après la Date d'entrée en vigueur, fournir au Bailleur une preuve satisfaisante de cette assurance. La police d'assurance du Locataire devra contenir une clause à l'effet que le Locataire ne pourra annuler cette police d'assurance sans donner un préavis de trente (30) jours au Bailleur.

ARTICLE 8

RÉSILIATION

- 8.1** Résiliation par le Bailleur. Le Bailleur peut résilier le présent bail si, en tout temps, tout ou partie du Loyer de base demeure impayé après qu'il soit devenu exigible tel que prévu aux présentes et que ce défaut de paiement persiste pendant soixante (60) jours après réception d'un avis écrit raisonnablement détaillé transmis par le Bailleur exigeant le paiement du Loyer de base et/ou Loyers additionnels en souffrance. Si le Locataire n'a pas remédié au défaut pendant ce délai, le Bailleur est fondé en droit, en tout temps par la suite, d'entrer dans les Lieux Loués ou toute partie de ceux-ci.
- 8.2** Résiliation par le Locataire. En tout temps pendant la Durée du bail ou toute Période de prolongation le Locataire peut résilier le présent bail sur préavis écrit de soixante (60) jours au Bailleur. Dans l'éventualité d'une telle résiliation, le Locataire convient qu'il n'aura pas droit au remboursement de tout Loyer de base ou Loyers additionnels (collectivement le « Loyer ») payés à l'avance.
- 8.3** Aucune reconduction tacite. Nonobstant l'article 1879 du *Code civil du Québec*, il est entendu que si le Locataire continue d'occuper les Lieux Loués après le dernier jour de la Durée du bail ou de toute Période de prolongation le cas échéant, il ne saurait y avoir de reconduction tacite du présent bail. Toutefois, le Locataire peut, avec l'accord du Bailleur, continuer cette occupation à titre de locataire au mois, sous réserve de toutes les autres conditions et modalités du présent bail applicables lors du dernier jour de la Durée du bail ou de toute Période de prolongation, le cas échéant.
- 8.4** Enlèvement. À l'expiration du présent bail, le Locataire a le droit et l'obligation d'enlever la totalité de l'Équipement et la Salle d'Équipement, à ses propres frais, et doit laisser les Lieux Loués en bon état, sauf en ce qui concerne l'usure normale ou la force majeure.
- 8.5** Propriété de l'Équipement et de la Salle d'Équipement. L'Équipement et la Salle d'Équipement demeurent en tout temps la propriété du Locataire même si une portion de ceux-ci sont annexés ou fixés à l'immeuble, le Bailleur renonçant par les présentes au bénéfice du droit d'accession, et ils pourront être enlevés en tout temps, en tout ou en partie, par le Locataire.

ARTICLE 9

CESSION

- 9.1** Autorisation préalable. Le Locataire ne saurait céder le présent bail ou octroyer une licence relative aux Lieux Loués, sans obtenir au préalable le consentement écrit du Bailleur, consentement ne pouvant être refusé ou retardé sans motif valable. Nonobstant ce qui précède, le Locataire peut, sans obtenir de consentement, céder, en totalité ou en partie, ses droits et obligations aux termes du présent bail à :
- 9.1.1 une personne ou autre entité qui contrôle directement ou indirectement le Locataire, qui est contrôlée par le Locataire ou qui est sous contrôle commun avec lui; ou
- 9.1.2 l'acheteur qui acquiert la totalité ou quasi-totalité des éléments d'actif du Locataire; ou
- 9.1.3 un prêteur, comme sûreté garantissant l'exécution des engagements financiers du Locataire; ou
- 9.1.4 une personne ou autre entité qui exploite une entreprise de télécommunications aux fins de conclure un arrangement de colocation avec ce tiers.
- 9.2** Changement de contrôle. Nonobstant l'article 9.1, un changement de contrôle du Locataire ne constituera pas une cession aux termes du présent bail. Aux fins du présent ARTICLE 9, le terme «contrôle» a le sens qui lui est donné dans la *Loi sur les Sociétés par actions (Québec)*.

ARTICLE 10

AVIS

Tout avis de défaut, de résiliation, de mise en demeure, de communication et autre requis par le présent bail, pour être valides et lier les Parties, doivent être adressés sous pli recommandé, ou transmis par télécopieur (bordereau de réception exigé), par messenger ou remis aux Parties en mains propres (bordereau de réception exigé) aux adresses suivantes :

Pour le Locataire

GESTION IMMOBILIÈRE NEXACOR INC.
87, rue Ontario Ouest – Bureau 200
Montréal QC H2X 0A7

S

Pour le Bailleur

Tout avis ou mise en demeure envoyé conformément au présent paragraphe sera censé avoir été valablement reçu le jour même lorsque remis en mains propres, le troisième jour ouvrable suivant sa mise à la poste, ou le jour ouvrable suivant celui apparaissant sur le bordereau de transmission, lorsque transmis par télécopieur. Une Partie pourra aviser l'autre Partie de tout changement d'adresse ou de numéro de télécopieur en lui transmettant un avis à cet effet de la manière prévue aux présentes.

ARTICLE 11

AUTRES DISPOSITIONS

- 11.1** Invalidité des dispositions. Si une clause, obligation ou convention du présent bail, ou son caractère applicable à l'endroit de quelque personne ou événement que ce soit, est dans quelque mesure jugée nulle ou inexécutable par un tribunal compétent, le reste du présent bail ou le caractère applicable de ces clauses, obligations ou conventions à l'endroit de personnes ou d'événements autres que ceux envers qui elles sont jugées invalides ou inexécutable ne sauraient être touchés par cette invalidité ou ce caractère inexécutable et chaque clause, obligation ou convention du présent bail sera valide et exécutoire séparément dans la pleine mesure permise par la loi.
- 11.2** Entente entière. Le présent bail, y compris les annexes «A», « B » « C » et « D » ci-jointes, et tout autre document auquel il y est fait référence constituent l'entente entière intervenue entre les Parties et ne peuvent être modifiés ni changés qu'au moyen d'un acte écrit signé par les deux Parties.
- 11.3** Convention complète. Le présent bail représente l'intégralité de l'entente entre les parties concernant l'objet des présentes. Par conséquent, il n'existe aucun autre engagement ni aucune autre assertion, entente, garantie ou condition expresse ou implicite, accessoire ou autre, portant d'une façon ou d'une autre sur l'objet du bail, sauf celles qui sont énoncées aux présentes.
- 11.4** Successes et ayants droit. Le présent bail lie et est à l'avantage des Parties aux présentes et de leurs succeses, ayants droit, héritiers et représentants personnels respectifs.
- 11.5** Loi applicable. Le présent bail est régi par les lois de la province où sont situés les Lieux Loués.
- 11.6** Publication. Il est entendu que le présent bail pourra être publié par avis de bail en conformité avec les dispositions applicables du *Code civil du Québec*.

- 11.7** Sécurité. Le Locataire doit assurer la sécurité de tous ses biens et de ses employés et représentants et protéger l'accès aux Lieux Loués. Le Bailleur doit néanmoins coopérer avec le Locataire afin que soient prises toutes les mesures nécessaires à cet effet, notamment, l'installation de l'Équipement et de la Salle d'Équipement en conformité avec le *Code Canadien du Travail*.
- 11.8** État Coopération. Le Bailleur convient et accepte de coopérer avec le Locataire, aux frais du Locataire, afin d'obtenir toutes les autorisations nécessaires de la municipalité, du ministère des Communications, du ministère du Transport et toute autre autorité gouvernementale ayant juridiction sur la construction, l'exploitation, l'entretien, la réparation et le remplacement de l'Équipement et de la Salle d'Équipement. Le Bailleur devra signer la lettre d'autorisation jointe en Annexe « C » ainsi que toutes les autorisations nécessaires et raisonnables afin de permettre au Locataire d'obtenir les permis de construction, l'approbation de la mise en œuvre du Plan, les amendements aux règlements et les autres dérogations accessoires et d'obtenir tous les renseignements pertinents relativement aux Lieux Loués, à l'Immeuble ou au Terrain et de permettre au Locataire d'obtenir les Plans et documents techniques de la municipalité ou d'un architecte ou ingénieur.
- 11.9** Panneau d'alarme-incendie. Aux fins de respecter les règlements municipaux, le Locataire aura le droit de se brancher au panneau d'alarme-incendie du Bailleur.
- 11.10** Signature et livraison. Nonobstant la préparation par le Locataire du présent bail et des documents y afférents pour fins de signature, le présent bail est remis au Bailleur à la condition et sujet à la reconnaissance mutuelle que celui-ci ne liera pas les Parties tant et aussi longtemps que le présent bail ne sera pas signé et transmis par toutes les Parties.
- 11.11** Relocalisation des Lieux Loués à l'initiative du Bailleur. Le Bailleur peut, à ses frais, mais sous réserve de l'envoi d'un préavis écrit d'au moins cent-vingt (120) jours au Locataire, effectuer la relocalisation des Lieux Loués dans une autre partie de l'Immeuble après avoir obtenu le consentement écrit préalable du Locataire, lequel consentement ne pourra être refusé sans motif valable. Advenant une telle relocalisation, les documents joints en annexes (Annexes « B » et « C ») seront amendés pour préciser la nouvelle localisation des Lieux Loués, laquelle fera partie intégrante du présent bail. Le Bailleur devra payer tous les coûts encourus par le Locataire en raison d'une telle relocalisation. En outre, le Bailleur s'engage à faire en sorte que la relocalisation soit effectuée de façon à nuire le moins possible aux activités du Locataire.
- 11.12** Relocalisation des Lieux Loués à l'initiative du Locataire. Le Locataire peut, à ses frais, effectuer la relocalisation des Lieux Loués dans une autre partie de l'Immeuble après avoir obtenu le consentement écrit préalable du Bailleur, lequel consentement ne pourra être refusé sans motif valable. Une telle relocalisation s'effectuera, notamment, en cas de non-conformité de la localisation des Lieux Loués aux critères initiaux de sélection établis par le Locataire pour l'exploitation de son entreprise ou, de demande d'une autorité publique compétente en cette matière. Advenant une telle relocalisation, les documents (Annexes « B » et « C ») seront amendés pour préciser la nouvelle localisation des Lieux Loués, laquelle fera partie intégrante du présent bail.
- 11.13** Préséance. Les parties conviennent également des termes et conditions supplémentaires élaborés à l'Annexe « D ». En cas de contradiction entre les termes et conditions du présent bail et ceux de l'Annexe D, les termes et conditions de l'Annexe D devront avoir préséance.

ARTICLE 12

RECONNAISSANCE ET SIGNATURE DES PARTIES

LES PARTIES AUX PRÉSENTES RECONNAISSENT ET DÉCLARENT AVOIR DISCUTÉ LIBREMENT DE TOUTES LES CLAUSES DU BAIL AINSI QUE LES ANNEXES ET DE LES AVOIR NÉGOCIÉES SANS CONTRAINTE ET QUE CHAQUE PARTIE A CONSULTÉ, AU BESOIN, UN CONSEILLER JURIDIQUE DE SON CHOIX AVANT DE SIGNER LE PRÉSENT BAIL.

SIGNÉE À MONTRÉAL, ce

Le Bailleur :

Par

SIGNÉE À MONTRÉAL, ce

Le Locataire :

Bell Canada

Par : _____

ANNEXE «A»

LE TERRAIN

DÉSIGNATION CADASTRALE

Un immeuble connu et désigné comme étant composé des lots UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE CENT QUATRE-VINGT-DIX (1 878 190), UN MILLION HUIT CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE HUIT CENT TREIZE (1 878 813), UN MILLION HUIT CENT QUATRE-VINGT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (1 880 595) et DEUX MILLIONS TROIS CENT ONZE MILLE DEUX CENT SEIZE (2 311 216) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal.

Avec bâtisse dessus érigée, portant les numéros 2053 à 2065, avenue Jeanne-D'Arc, en la ville de Montréal (arrondissement de Mercier - Hochelaga-Maisonneuve), province de Québec.

ANNEXE « D »

TERMES ET CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES

Nonobstant toute disposition du présent bail, les parties conviennent de ce qui suit :

Durée du bail :

AN 1: \$1400.00
AN 2: \$1428.00
AN 3: \$1456.26
AN 4: \$1485.38
AN 5: \$1515.09

Période de prolongation :

AN 1: \$1545.39
AN 2: \$1576.30
AN 3: \$1607.83
AN 4: \$1639.99
AN 5: \$1672.79

Sous réserve des dispositions annulées par des ratures ou modifiées par les présentes, tous les autres termes et conditions du présent bail demeurent inchangés.