

AVENANT N° 2 À LA CONVENTION DE LOCATION

ENTRE :

CORPORATION IMMOBILIERE CAGIM, compagnie légalement constituée, représentée par « Société Immobilière Cagim, SEC » et faisant affaire sous le nom de « Centre d'affaires le Mesnil », ayant son siège social situé au 2155, rue Crescent, Montréal (Québec) H3G 2C1, agissant et représentée par M. Michel Léonard, son Président et Chef de la direction, et par M. Denis Lépine, Directeur des opérations - Québec, dûment autorisés aux fins des présentes, tel qu'ils le déclarent;

(le « Bailleur »);

ET :

TELUS COMMUNICATION COMPANY INC., compagnie légalement constituée, ayant son siège social au 10th Floor, 411, 1st Street South-East, Calgary, AB T2J 4Y5, agissant et représentée par Mrme Sharon Wadia, sa Gestionnaire Immobilier Sénior dûment autorisée tel qu'elle le déclare.

(le « Locataire »).

ATTENDU QU'en date du 22 janvier 2002, le Locataire a loué de Édifice Centre d'Affaires Le Mesnil inc. (l'« **Ancien Propriétaire** ») l'emplacement #SS-0 (les « **Lieux Loués** ») ayant une superficie approximative de cent (100) pieds carrés (la « **Superficie Locative des Lieux Loués** ») au sous-sol de l'immeuble situé au 1170, boulevard Lebourgneuf à Québec, Province de Québec (ci-après appelé l'« **Immeuble** ») pour une durée de cinq (5) ans, débutant le 1^{er} janvier 2002 et se terminant le 31 décembre 2007 (le « **Bail d'Origine** »);

ATTENDU QU'en date du 10 mai 2010, Corporation Immobilière Cagim a acquis l'Immeuble de l'ancien propriétaire soit Édifice Centre d'Affaires Le Mesnil inc. par acte notarié.

ATTENDU QU'en date du 25 avril 2007, le Bailleur et le Locataire ont signé un amendement au Bail pour prolonger le Bail d'une durée supplémentaire de dix (10) ans, soit du 1^{er} janvier 2007 au 31 décembre 2016 (l'« **Addenda N° 1** »);

ATTENDU QUE le Locataire désire renouveler le Bail pour une durée supplémentaire de cinq (5) ans (l'« **Avenant N° 2** »);

ATTENDU QUE le Bail d'Origine et l'Avenant N° 1 sont ci-après appelés le « **Bail** »;

CONSÉQUEMMENT LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**1. PRÉAMBULE**


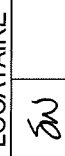
Le préambule fait partie intégrante des présentes. Le Locataire loue les Lieux Loués selon les mêmes termes et conditions contenus au Bail, à l'exception de ce qui est prévu ci-après.

2. DURÉE DU BAIL POUR LES LIEUX LOUÉS

L'article 4.1 du Bail est remplacé par ce qui suit :

Le Bail pour les Lieux Loués est prolongé pour une période de cinq (5) ans (la « **Durée Prolongée du Bail** ») débutant le 1^{er} janvier 2017 (le « **Début de la Durée Prolongée du Bail** ») et prenant fin le 31 décembre 2021 (la « **Fin de la Durée Prolongée du Bail** »).

INITIALES

BAILLEUR	LOCATAIRE
	

Le Bail ne pourra pas être reconduit tacitement. Si le Locataire demeure en possession des Lieux Loués après la Fin de la Durée Prolongée du Bail sans avoir signé et livré un nouveau bail ou une entente prolongeant la Durée Prolongée du Bail, le Bailleur pourra, à son gré et sous réserve de tous ses autres droits, traiter le Locataire comme un locataire au mois civil moyennant un Loyer mensuel égal à deux (2) fois le montant mensuel du Loyer payable à l'égard du dernier mois civil de la Durée Prolongée du Bail pour laquelle un Loyer est payable et, par ailleurs, selon les modalités énoncées dans le Bail adaptées, dans la mesure du possible, à une location au mois civil.

3. LOYER BRUT :

L'article 5 du Bail est amendé par ce qui suit :

Le Locataire paiera au Bailleur, sans compensation, diminution, déduction ou réduction quelle qu'elle soit, le Loyer brut suivant :

- (i) Pour la période débutant le 1^{er} janvier 2017 et se terminant le 31 décembre 2021, la somme annuelle de quatre mille dollars (4 000,00 \$) plus les taxes applicables;

Ledit loyer est payable en entier le 1^{er} janvier de chaque année de la Durée Prolongée du Bail;

(ci-après le « **Loyer Brut** »).

4. OPTION DE RENOUVELLEMENT :

L'article suivant est ajoutée au Bail :

À la condition que le Locataire n'ait pas été en défaut des dispositions du Bail et qu'il occupe les Lieux Loués au moment de l'exercice de l'option de renouvellement, le Bailleur octroie au Locataire une (1) option de renouveler le Bail pour une durée additionnelle de cinq (5) ans débutant le 1^{er} janvier 2022, et se terminant le 31 décembre 2026 l'« **Option de Renouvellement** », aux mêmes termes et conditions sauf pour ce qui est prévu ci-après :

Afin d'exercer son Option de Renouvellement, le Locataire devra donner au Bailleur un avis écrit, indiquant clairement son intention d'exercer telle option, lequel avis devra être reçu par le Bailleur au moins douze (12) mois avant la date de Fin de la Durée du Bail, à défaut la présente Option de Renouvellement sera automatiquement nulle et non avenue. Tous les termes et conditions contenus au Bail s'appliqueront pendant la durée de l'Option de Renouvellement, à l'exception du Loyer de Base qui ne s'appliquera pas.



Pendant la durée de l'Option de Renouvellement le Locataire paiera au Bailleur, sans compensation, diminution, déduction ou réduction quelle qu'elle soit, le Loyer brut suivant :

- (i) Pour la période débutant le 1^{er} janvier 2022 et se terminant le 31 décembre 2026, la somme annuelle de quatre mille six cents dollars (4 600,00 \$) plus les taxes applicables;

5. AVIS

L'article suivant est ajoutée au Bail :

Tout avis devant être donné en vertu des présentes ou relatif au Bail sera considéré comme étant légalement donné, s'il est signifié personnellement au destinataire ou envoyé par courriel, par courrier recommandé ou par messenger aux adresses suivantes :

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
	

Dans le cas d'un avis au Bailleur, comme suit :

CORPORATION IMMOBILIÈRE CAGIM
2155, RUE CRESCENT
MONTRÉAL (QUÉBEC) H3G 2C1

À L'ATTENTION DE : VICE-PRÉSIDENT, GESTION IMMOBILIÈRE
COURRIEL : LEGAL@BTBREIT.COM

Dans le cas d'un avis au Locataire, comme suit :

TELUUS COMMUNICATIONS COMPANY
10TH FLOOR, 411, 1ST STREET SOUTH-EAST
CALGARY (ALBERTA) T2J 4Y5

À L'ATTENTION DE : MRS. SHARON WADIA
COURRIEL : SHARON.WADIA@TELUUS.COM

ou à tout autre endroit que l'une ou l'autre des parties aura fait connaître à l'autre partie, et ce, par avis étant donné de la façon ci-haut prévue.

Tout avis livré en personne, par courriel ou par messenger sera réputé avoir été reçu le jour de la livraison. Tout avis expédié par la poste sera considéré comme prenant effet le troisième (3^e) jour ouvrable après la date de sa mise à la poste.

Élection de domicile – Le Locataire élit domicile dans les Lieux Loués pour les fins de signification de toute procédure et de tout autre document de nature légale se rapportant à toute poursuite, de quelque nature qu'elle soit, intentée par le Bailleur dans le but de faire respecter ses droits en vertu des présentes.

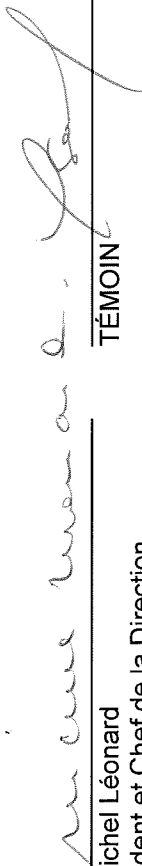
6. AUTRES TERMES ET CONDITIONS


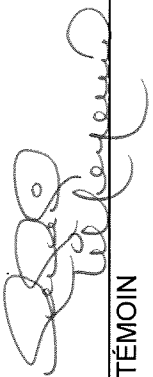
- 6.1 Toute mention au Bail de travaux du Bailleur, de période de préoccupation, d'options de renouvellement ou de loyer gratuit sont retirées du Bail et ne s'appliqueront pas à la Durée Prolongée du Bail pour Lieux Loués.
- 6.2 Le Locataire loue les Lieux Loués pour le Durée Prolongée du Bail dans leur condition actuelle soit sur une base « telle quelle » et le Locataire s'en déclare satisfait.
- 6.3 Tous les autres termes et conditions du Bail demeurent inchangés et ont plein effet, et en cas de contradiction entre les termes et conditions du Bail et de cet Avenant N° 2, ce sont les termes et conditions de l'Avenant N° 2 qui prévaudront sur le Bail.
- 6.4 **Commission de courtage** - Le Locataire représente et garantit au Bailleur qu'aucun courtier ou agent n'a négocié ni n'a été impliqué dans la négociation ou la signature du présent Bail.

INITIALES	
BAILLEUR	LOCATAIRE
KL	SW

EN FOI DE QUOI le Bailleur a signé les présentes à Montreal
ce 3^e jour de Mars, 2017

CORPORATION IMMOBILIÈRE CAGIM

Par : 
M. Michel Léonard
Président et Chef de la Direction
TÉMOIN

Par : 
M. Denis Lépine
Directeur des Opérations - Québec
TÉMOIN 

EN FOI DE QUOI le Locataire a signé les présentes à Calgary, AB
ce 1^{er} jour de Mars, 2017.

TELUS COMMUNICATIONS COMPANY

Par : 
Sharon Wadia
Gestionnaire Immobilier Sénior
TÉMOIN 

INITIALES
BAILLEUR LOCATAIRE

<u>ML</u>	<u>SW</u>
-----------	-----------