

DEUXIÈME AVENANT À LA CONVENTION DE BAIL

signée le 5 mars 2012

entre

1200 MCGILL COLLEGE COMMERCIAL TRUST # 1

dûment représentée par son mandataire
BUSAC inc.

(le **Bailleur**)

et

TELUS COMMUNICATIONS INC.

(le **Locataire**)

1200 Mc Gill College
Montréal (Québec)
H3B 4G7

DEUXIÈME AVENANT intervenu à Montréal, Québec, ce _____ jour _____ / _____ 2021 (le Deuxième Avenant)

ENTRE: **1200 MCGILL COLLEGE COMMERCIAL TRUST NO.1**, représenté par son mandataire, BUSAC Inc., compagnie légalement constituée en vertu des lois de la province de Québec, ayant une place d'affaires au 800, boul. de Maisonneuve Est, bureau 800, Montréal, Québec H2L 4L8, représentée et agissant aux présentes par Stéphane Daoust, vice-président, exploitation et gestion de projets, dûment autorisé aux fins des présentes;

(le Bailleur)

ET: **TELUS COMMUNICATIONS INC.**, société légalement constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant son siège social au 510 ST West Georgia, 7^e étage, Vancouver, Colombie-Britannique, V6B 0M3, représentée et agissant aux présentes par _____, dûment autorisé aux fins des présentes;

(le Locataire)

LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT MUTUELLEMENT DE CE QUI SUIT:

Préambule

A. Les parties reconnaissent que le Locataire, selon les termes et les conditions apparaissant au Bail original signé le 5 mars 2012 (le Bail), détient les droits et sont responsables des obligations stipulées au Bail survenu entre **1200 MCGILL COLLEGE COMMERCIAL TRUST NO. 1**, représenté par son mandataire BUSAC inc., et **TELUS COMMUNICATIONS COMPANY**, ayant son siège social 510 ST West Georgia, 7^e étage, Vancouver, Colombie-Britannique, V6B 0M3, et une place d'affaires au 25 York Street, 22^e étage, Toronto, Ontario, M5J 2V5, alors représentée par Robert Beatty, AVP Building Access.

B. En vertu d'un premier avenant intervenu le 7 mars 2016, de nouveaux lieux ont été ajoutés aux Lieux Loués et le Bail a été reconduit pour une période additionnelle de cinq (5) ans débutant le 1^{er} février 2017 et prenant fin le 31 janvier 2022 et certains articles du Bail ont été amendés.

C. En date du 1^{er} octobre 2017, Telus Communications Company a changé son nom pour Telus Communication Inc.

D. Les parties reconnaissent que le Bail est reconduit pour une période additionnelle de dix (10) ans et que les articles 3.1, 4.1, 6.1.1, 6.1.2, 6.1.4 et 6.1.5 du Bail et du premier avenant, sont amendés.

E. Cet avenant, y compris son Préambule, font désormais partie du Bail et les articles suivants sont incorporés au Bail.

3. DURÉE

3.1 La durée de la location des espaces décrits aux articles 1.1.1 à 1.1.5 du Bail est reconduite pour une période additionnelle de dix (10) ans et débute le 1^{er} février 2022 (le **Début de la Durée Renouvelée 2022**) et prend fin le 31 janvier 2032 (la **Durée Renouvelée 2022**).

4. LOYER BRUT

4.1. Pendant la Durée Renouvelée 2022, le Locataire convient de payer sans aucun avis, déduction, compensation, réduction ou diminution de quelque nature que ce soit, un loyer annuel brut incluant ce qui suit (collectivement le **Loyer Brut**) :

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
	

- 4.1.1. pour l'utilisation des espaces décrits aux paragraphes 1.1.1 à 1.1.4 : un loyer annuel prévu au Bail ; et
- 4.1.2. pour l'utilisation de l'espace décrit au paragraphe 1.1.5 : un loyer annuel prévu au Bail.

Pendant la Durée Renouvelée 2022, le Bailleur procédera à un ajustement annuel du Loyer Brut. L'ajustement est fait à la date d'anniversaire du Bail, commençant le 1^{er} février 2022 selon la formule prévue à l'article 4.3 du Bail.

6. FRAIS PAYABLES PAR LE LOCATAIRE

- 6.1.1 les frais d'administration pour l'étude des demandes d'accès aux infrastructures qui sont présentement de 1 325,00\$, auxquels s'ajouteront des Frais d'Administration de 15% de la part du Bailleur;
- 6.1.2 les frais d'experts techniques encourus par le Bailleur pour un montant de 390,00\$, résultant du fait que les travaux sont exécutés par un entrepreneur non agréé par le Bailleur et qu'une inspection finale est requise ainsi qu'un montant de 450,00\$ pour le rapport d'inspection, auxquels s'ajouteront des Frais d'Administration de 15% de la part du Bailleur;
- 6.1.4 les frais reliés à la préparation de tout amendement au Bail, de tous documents en découlant ou les frais encourus lors de l'analyse par les experts retenus par le Bailleur pour satisfaire une demande du Locataire pour un montant maximum de 600,00\$, auxquels s'ajouteront des Frais d'Administration; et
- 6.1.5 les honoraires du gardien de sécurité (minimum de 4 heures par visite) requis pour chaque installation d'Équipements dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble (pour le bénéfice de ses clients dans l'Immeuble), ces honoraires étant actuellement établis à 36,63\$ par heure, incluant des Frais d'Administration de 15%, sujet à tout ajustement périodique.

En foi de quoi le Locataire a signé à Toronto, ce 11th jour du mois de May 2021.

TELUS COMMUNICATIONS INC.

Par : Richard Johnson
 Nom : Richard Johnson
 Dûment autorisé Network, Building Access

En foi de quoi le Bailleur a signé à Montréal, ce _____ jour du mois de _____ 2021.

1200 MCGILL COLLEGE COMMERCIAL TRUST NO.1,
 dûment représentée par son mandataire BUSAC Inc.

Par : _____
 Stéphane Daoust
 Vice-président, exploitation et gestion de projets

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