

2^e AMENDEMENT DE BAIL

ENTRE: **GESTION IMMOBILIÈRE L'INDUSTRIELLE-ALLIANCE-VIE INC., agissant pour et au nom de 7739907 CANADA INC.**, personne morale légalement constituée ayant son siège au 1080, Grande Allée Ouest, Québec, province de Québec, G1K 7M3, agissant par ses représentants dûment autorisés tel qu'ils le déclarent.

(ci-après appelée le « **Locateur** »)

ET : **TELUS COMMUNICATIONS INC. (cessionnaire des droits de Société TELUS Communications)**, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 685 Centre Street SW, 7th Floor, Calgary, province de l'Alberta, T2G 1S5, agissant par ses représentants dûment autorisés tel qu'ils le déclarent.

(ci-après appelée le « **Locataire** »)

ATTENDU QUE le Locataire et le Locateur ont conclu une convention de bail en date du 2 avril 2012 (le « **Bail Original** ») en vertu duquel le Locataire a loué un emplacement au sous-sol de l'Édifice comme point d'occupation lui permettant d'installer, exploiter, entretenir, réparer, modifier et remplacer des câbles de fibres optiques (et de cuivre) et tous les équipements connexes (les « **Lieux Loués** »), aux fins de fournir des services de télécommunications dans l'édifice portant l'adresse 2020, boulevard Robert-Bourassa, à Montréal, province de Québec (l'« **Édifice** »), pour un terme débutant le 1^{er} janvier 2012 et prenant fin le 31 décembre 2016 (la « **Durée Initiale** »);

ATTENDU QU'en vertu d'un amendement de bail signé le 29 mars 2016 (le « **1^{er} Amendement** »), les parties ont prolongé la Durée Initiale du Bail d'une période additionnelle de cinq (5) ans, pour un terme débutant le 1^{er} janvier 2017 et prenant fin le 31 décembre 2021 (la « **Durée Prolongée** »);

ATTENDU QUE le Bail Original et le 1^{er} Amendement sont ci-après collectivement appelés le « **Bail** »;

ATTENDU QUE la Durée Initiale et la Durée Prolongée sont ci-après collectivement appelées la « **Durée** »;

ATTENDU QUE le Locataire souhaite exercer son option de renouvellement de Bail, pour un terme débutant le 1^{er} janvier 2022 et prenant fin le 31 décembre 2026 et que le Locateur y consent, le tout selon les termes et conditions établis au présent amendement (le « **2^e Amendement** »);

PAR CONSÉQUENT, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante de ce 2^e Amendement.

2. 2^e DURÉE PROLONGÉE

La Durée du Bail est par les présentes prolongée pour cinq (5) ans, débutant le 1^{er} janvier 2022 et se terminant le 31 décembre 2026 (la « **2^e Durée Prolongée** »).

3. LOYER

Pendant la 2^e Durée Prolongée, le Locataire convient de payer les loyers annuels suivants :

Pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022, le Locataire s'engage à payer au Locateur un loyer annuel de mille cinq cent dollars (1,500.00\$) plus les taxes applicables;

Pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023, le Locataire s'engage à payer au Locateur un loyer annuel de mille cinq cent soixante-quinze dollars (1,575.00\$) plus les taxes applicables;

Pour la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024, le Locataire s'engage à payer au Locateur un loyer annuel de mille six cent vingt-cinq dollars (1,625.00\$) plus les taxes applicables;

Pour la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025, le Locataire s'engage à payer au Locateur un loyer annuel de mille sept cent dollars (1,700.00\$) plus les taxes applicables;

Pour la période du 1^{er} janvier 2026 au 31 décembre 2026, le Locataire s'engage à payer au Locateur un loyer annuel de mille sept cent soixante-quinze dollars (1,775.00\$) plus les taxes applicables.

4. **CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE**

Les modalités de la consommation énergétique du Locataire continueront d'être régies par l'Article 4 du Bail Original.

5. **OPTION DE RENOUVELLEMENT**

Pourvu que le Locataire ait respecté ses obligations en vertu du Bail, le Locataire disposera d'une (1) option de renouvellement pour une période additionnelle de cinq (5) ans, soit pour la période du 1^{er} janvier 2027 au 31 décembre 2031 (l'« **Option de Renouvellement** »).

Pour bénéficier de cette Option de Renouvellement, le Locataire doit donner au Locateur un avis écrit de son intention de renouveler le Bail au moins neuf (9) mois avant l'expiration de la 2^e Durée Prolongée, à défaut de quoi, l'Option de Renouvellement deviendra nulle et non avenue.

Toutes les conditions du Bail, telles qu'amendées par les présentes, demeureront les mêmes, sauf pour le Loyer qui sera le suivant :

- Pour la première (1^{ère}) année de l'Option de Renouvellement, soit pour la période débutant le 1^{er} janvier 2027 et prenant fin le 31 décembre 2027, le Loyer annuel payable par le Locataire sera de deux mille dollars (2,000.00\$), plus les taxes applicables. À compter du 1^{er} janvier 2028 et à chacune des années subséquentes, le Loyer annuel ci-dessus sera ajusté annuellement à la date d'anniversaire de trois pour cent (3%) par année cumulativement.

6. **RETARD DANS LES PAIEMENTS**

L'acceptation par le Locateur de tout chèque antidaté ou de tout paiement en retard est considéré comme un mode de perception seulement, sous réserve des droits du Locateur en vertu des présentes. Toute somme due par le Locataire en vertu du Bail et qui n'est pas payée à échéance porte intérêt à un taux annuel égal à dix pour cent (10%).

7. **AVIS**

L'Article 17.7 du Bail Original est supprimé et remplacé comme suit :

« Tout avis devant être donné en vertu du Bail (l'« **Avis** ») doit être par écrit et expédié ou livré, soit en main propre, par la poste, par télécopieur, ou par courrier électronique ("**courriel**") suivi d'un accusé de réception de la personne ayant reçu tel Avis par courriel, et pourvu que dans le cas d'un Avis de défaut en vertu du Bail ou d'un Avis de résiliation du Bail une copie de l'Avis soit livrée en main propre ou expédiée par courrier recommandé affranchi, preuve de livraison requise, et tout Avis devra être expédié à la partie à son adresse ci-dessous. Tel Avis sera daté de la date de son envoi et sera réputé avoir été reçu, le jour de sa livraison en main propre ou, s'il est expédié par télécopieur, le jour ouvrable suivant son envoi, ou s'il est expédié par la poste, le jour de sa livraison tel que confirmé par le bureau de poste. Les Avis doivent être expédiés:

Dans le cas du Locateur, au:

a/s - Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc.
2000, Avenue McGill College
Bureau 1100
Montréal (Québec) H3A 3H3
Télécopieur : (514) 499-3768
Courriel : immobilier@ia.ca; location-legal@ia.ca

À l'attention du Directeur, Location, Placements immobiliers»

8. **DISPOSITIONS DIVERSES**

- 8.1 Tous les termes et conditions du Bail, tel que modifiés par le présent 2^e Amendement, demeurent pleinement en vigueur et continueront de s'appliquer aux Lieux Loués;
- 8.2 Les signataires aux présentes déclarent être dûment autorisés à représenter les parties respectives à ce

2^e Amendement;

- 8.3 Le présent 2^e Amendement est gouverné par les lois en vigueur dans la province de Québec. En outre, par les présentes, toutes les parties élisent domicile devant le tribunal compétent du district judiciaire de Montréal, et ce, pour toutes les poursuites judiciaires qui peuvent être instituées, nonobstant le fait que l'une ou l'autre des parties ait signé en dehors du district judiciaire de Montréal;
- 8.4 Tous les montants spécifiés aux présentes sont nets de TPS et TVQ, les parties reconnaissant leurs obligations de payer ces taxes en sus des montants détaillés aux présentes;
- 8.5 Sauf lorsque spécifiquement prévue aux présentes, toutes les expressions utilisées au présent 2^e Amendement seront réputées avoir la même signification que celle qui leur est attribuée dans le Bail;

9. CONDITION DU LOCATEUR

Une fois que le document aura été signé par le Locataire, le 2^e Amendement sera soumis au comité de direction du Locateur pour ratification, étant entendu que malgré le fait que le 2^e Amendement ait été signé par le Locateur, le Locataire reconnaît que l'acceptation du 2^e Amendement par le Locateur est conditionnelle à cette ratification. Le comité de direction du Locateur doit signifier son acceptation au Locataire au plus tard 5 jours ouvrables suivant la réception par le Locateur du 2^e Amendement signé par le Locataire. Dans le cadre du présent article, les dirigeants du Locateur ont l'entière discrétion quant à leur décision, sans être tenus de la justifier au Locataire.

10. ACCEPTATION

Le Locataire doit signifier son acceptation du 2^e Amendement en signant 1 original et en le retournant au Locateur avant **17h00** (heure de Québec) **le 19 novembre 2021** à défaut de quoi le 2^e Amendement devient nul et non avenue, sans pénalité, charge ou recours quelconque du Locataire envers le Locateur. Sujet à la condition du Locateur, le 2^e Amendement est réputé accepté par les parties lorsque le Locateur remet au Locataire une copie dûment signée par le Locateur, à défaut de quoi, le 2^e Amendement devient nul et non avenue, sans pénalité, charge ou recours quelconque du Locataire envers le Locateur.

11. SIGNATURES ÉLECTRONIQUES

Les parties acceptent que le présent 2^e Amendement soit transmis par courriel électronique et signé dans sa forme PDF, ou par l'utilisation de logiciel de signature électronique, et par la suite maintenu dans une version électronique de façon à ce que telle sauvegarde électronique soit valide et lie les parties de la même façon qu'une signature manuelle sur version papier. À des fins de validité, exécution et admissibilité, les signatures électroniques apparaissant au présent 2^e Amendement devront être considérée de la même façon qu'une signature manuelle.

[LES SIGNATURES SE TROUVENT SUR LA PAGE SUIVANTE]

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ COMME SUIT:

LE LOCATAIRE à Montréal, ce 11 jour de novembre 2021.

TELU COMMUNICATIONS INC.

Jves Massé

LE LOCATEUR à _____, ce __ jour de _____ 2021.

**GESTION IMMOBILIÈRE L'INDUSTRIELLE-ALLIANCE-VIE INC.,
agissant pour et au nom de 7739907 CANADA INC.**

Signé par Joe Argento 2021-11-13 04:39:28 EST

Joe Argento
Directeur principal, Construction, Développement et Approvisionnement
iA Immobilier

Signé par Mathieu Arpin 2021-11-15 13:00:19 EST

Mathieu Arpin
Directeur, Investissement et gestion d'actifs
iA Immobilier