

**AVENANT À LA CONVENTION DE BAIL**

signée le

*7 mars 2016*

entre

**1200 MCGILL COLLEGE COMMERCIAL TRUST # 1**

dûment représentée par leur mandataire

**BUSAC INC. (le Bailleur)**

et

**TELUS COMMUNICATIONS COMPANY**

**(le Locataire)**

AVENANT intervenu à Montréal, Québec, ce 7 jour de Mars 2016 (l'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, Directeur principal Exploitation, dûment autorisé aux fins des présentes;

(le **Bailleur**)

ET : **TELUS COMMUNICATIONS COMPANY**, compagnie légalement constituée en vertu de la *Loi sur les sociétés par actions*, ayant son siège social au **25 York Street, dans la ville de Toronto, province de l'Ontario, M5J 2V5**, représentée et agissant aux présentes par Robert Beatty, AVP Building Access, 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 est responsable 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 au **25 York Street, dans la ville de Toronto, province de l'Ontario, M5J 2V5**, alors représentée par Robert Beatty.
- B. Les parties reconnaissent que le Locataire a exercé son option de renouveler la Durée prévue à 3.2 du Bail, loue un nouveau lieu et que les articles 1, 3 et 4 du Bail, sont amendés.
- C. Cet avenant, y compris son Préambule, font désormais partie du Bail et les articles et annexes suivants sont incorporés au Bail.

**1. DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS**

- 1.1. Par les présentes, le Locataire loue de l'espace dans l'immeuble portant l'adresse civique 1200, avenue McGill College, dans la ville de Montréal, province de Québec (l'Immeuble). L'espace loué par le Locataire est montré sur le plan photo ci-joint à l'**Annexe A** et comprend (collectivement les **Lieux Loués**):
  - 1.1.1. l'espace requis de 4 pieds carrés (2 X 2) pour l'emplacement d'un **point de démarcation Telus**, dans la salle de télécommunications de 1200 McGill College, située dans le local 4A-E, d'un boîtier terminal de fibre optique Telus, sur un panneau de contreplaqué, tel que montré sur la photo en **Annexe A1**; et
  - 1.1.2. l'espace requis de 4 pieds carrés (2 X 2) pour l'installation, d'un boîtier de fusion Telus, sur le mur du satellite de télécommunications (riser) situé au 16<sup>e</sup> étage du 1200 McGill College, tel que montré sur la photo en **Annexe A2**; et
  - 1.1.3. l'espace requis de 4 pieds carrés (2 X 2) pour l'installation, d'une boucle de Câble optique Telus, sur le mur du satellite de télécommunications (riser) situé au 20<sup>e</sup> étage du 1200 McGill College, tel que montré sur la photo en **Annexe A3**; et
  - 1.1.4. l'espace requis pour l'installation d'un conduit Telus de 2" de diamètre et d'une longueur de 60 mètres, entre le CSEVM de Rue Sainte Catherine Ouest et la salle de télécommunications 1B-A, situé au niveau 1B de l'immeuble du 1200 McGill College, tel que montré sur la photo en **Annexe A4**;
  - 1.1.5. (**nouveau lieu loué de cet avenant**) l'espace requis pour l'utilisation, d'un conduit EMT de 2 pouces, d'environ 26 mètres, à partir de la boîte de tirage existante au plafond du niveau 1B du conduit de Telus en provenance de la CSEVM de la rue Ste-Catherine et la salle informatique du locataire "**Lunetterie New Look**", tel que montré sur la photo en **Annexe A5**.

**3. DURÉE**

- 3.1 La durée renouvelée ainsi que la durée de la location des espaces décrits à l'article 1.1.5 débute le 1<sup>er</sup> février 2017 (le **Début de la Durée**) et prend fin le 31 janvier 2022 (la **Durée**).

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
	

3.2 Pourvu que le Locataire ait respecté ses obligations en vertu du Bail, le Locataire a l'option de renouveler la Durée pour une période additionnelle de 5 ans débutant le 1<sup>er</sup> février 2022 et se terminant le 31 janvier 2027. Le Locataire doit aviser le Bailleur par écrit de son intention d'exercer son option de renouvellement au moins 12 mois avant la date d'expiration de la Durée, à défaut de quoi, la présente option devient nulle et non avenue. Toutes les conditions du Bail demeurent en vigueur lors du renouvellement à l'exception du présent paragraphe 3.2 et des Articles 4.1 et 6 (Frais Payables par le Locataire) qui devront être renégociés par les parties, agissant raisonnablement en fonction des prix du marché pour de telles installations et services. Si les parties ne s'entendent pas sur le Loyer Brut et les Frais payables pendant le renouvellement dans les 60 jours suivant l'avis du Locataire, l'option devient nulle et non avenue et le Bail prend fin à la date prévue à l'article 3.1. Cette option de renouvellement est un droit personnel au Locataire et ne peut être cédée ou transférée par le Locataire.

**4. LOYER BRUT**



- 4.1. Pendant la Durée, à partir du 1<sup>er</sup> février 2017, le Locataire convient de payer sans aucun avis, déduction, compensation, réduction ou diminution de quelque nature que ce soit, d'avance, le premier jour de chaque mois, par versements mensuels, égaux et consécutifs, un loyer brut incluant ce qui suit (collectivement le **Loyer Brut**) :
  - 4.1.1. pour l'utilisation de l'espace décrit au paragraphe 1.1.1 : un loyer annuel prévu au bail ; et
  - 4.1.2. pour l'utilisation de l'espace décrit au paragraphe 1.1.2 : un loyer annuel prévu au bail; et,
  - 4.1.3. pour l'utilisation de l'espace décrit au paragraphe 1.1.3 : un loyer annuel prévu au bail; et
  - 4.1.4. pour l'utilisation de l'espace décrit au paragraphe 1.1.4 : un loyer annuel prévu au bail: et
  - 4.1.5. pour l'utilisation de l'espace décrit au paragraphe 1.1.5 : un loyer annuel de 190,00 \$

**6. FRAIS PAYABLES PAR LE LOCATAIRE**

- 6.1. En sus du Loyer Brut et des autres montants payables par le Locataire en vertu du Bail, le Locataire s'engage à rembourser au Bailleur, à la remise du présent Bail dûment signé par le Locataire, où dans l'éventualité où le Locataire effectue des installations ou modifications d'Équipements dans l'Immeuble pour le bénéfice de ses clients, les frais suivants (auxquels s'ajoutent les taxes applicables) (les **Frais**) :
  - 6.1.1. les frais d'experts techniques encourus par le Bailleur pour un montant de 1 225,00\$, ce montant pouvant varier selon qu'il s'agisse d'une installation simple ou complexe;
  - 6.1.2. les frais d'experts techniques encourus par le Bailleur pour un montant de 265,00\$, incluant des Frais d'Administration, résultant du fait que les travaux sont exécutés par un entrepreneur non agréé par le Bailleur et qu'une inspection finale est requise;
  - 6.1.3. les frais afférents à la préparation du Bail pour un montant de 1200,00\$;
  - 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, auxquels s'ajouteront des Frais d'Administration;
  - 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, au tarif en vigueur de temps à autre dans l'Immeuble (ces honoraires étant actuellement de 33.35\$ de l'heure), plus des Frais d'Administration;
  - 6.1.6. tous autres frais raisonnables encourus par le Bailleur dans le but de permettre l'installation des Équipements et l'usage des Lieux Loués par le Locataire.

Les Frais sont sujets à ajustements raisonnables de temps à autres en fonction des taux du marché pour de tels services.

6.2. Il est entendu que nonobstant les dispositions du Bail original, toute demande du Locataire pour de l'ajout d'équipement ou modifications aux Équipements existants, y compris toutes les antennes intérieures et extérieures, requérant des espaces supplémentaires ne faisant

INITIALES	
LOCATAIRE	BAILLEUR
	

pas partie des Lieux Loués fera l'objet d'une augmentation qui devra être négociée de gré à gré au moment de la demande d'accès aux infrastructures de télécommunication.

En foi de quoi le Locataire a signé à *Toronto*, ce *3<sup>rd</sup>* jour du mois de *March*, 2016.

**TELUS COMMUNICATIONS COMPANY**

*Richard Johnson*

Par : (Locataire)

Témoin

*Richard Johnson  
Manager, Building Access*

En foi de quoi le Bailleur a signé à *Montreal*, ce *7<sup>e</sup>* jour du mois de *Mars* 2016.

**1200 MCGILL COLLEGE COMMERCIAL TRUST NO.1,**

dûment représentée par leur mandataire BUSAC Inc.

*[Signature]*

Par : Stéphane Daoust, Directeur principal Exploitation

Témoin

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