

CONVENTION DE RENOUVELLEMENT DE BAIL D'ENTREPÔT

ENTRE : **RENÉ TREMBLAY, LUC BACHAND, CHRISTINE BEAUBIEN, PAUL D. CAMPBELL, MITCHELL COHEN, SYLVAIN COSSETTE, ZACHARY R. GEORGE, KAREN LAFLAMME, JOHANNE M. LÉPINE ET MICHEL THÉROUX**, chacun en sa qualité de fiduciaire de et pour le compte de **Fonds de placement immobilier Cominar / Cominar Real Estate Investment Trust**, un fonds de placement immobilier constitué en vertu des lois de la province de Québec par contrat de fiducie portant la date du 31 mars 1998, tel qu'amendé ou réitéré, ayant, pour les fins de ladite fiducie, leur domicile au Complexe Jules-Dallaire – T3, 2820, boulevard Laurier, bureau 850, dans la ville de Québec, province de Québec, G1V 0C1, agissant aux présentes et représentés par M. Michael Racine, dûment autorisé pour les fins des présentes, tel qu'il le déclare;

(le « **Bailleur** »)

ET: **TELUS COMMUNICATIONS INC.**, personne morale valablement constituée, ayant son siège ou un établissement au 510 ST West Georgia, 7^e étage, en la ville de Vancouver, province de Colombie Britannique, V6B 0M3, agissant et représentée par Monsieur Robert Beatty, dûment autorisé aux fins des présentes, en vertu d'une résolution jointe aux présentes à titre d'annexe « A - 1 »;

(le « **Locataire** »)

PRÉAMBULE

ATTENDU QU'en date du 11 mai 2011, un bail est intervenu entre le Bailleur et le Locataire (le « **Bail** »), pour la location d'un espace d'entreposage d'une superficie locative de 350 pieds carrés, et plus particulièrement désigné comme étant les lieux numéros « **M-294, M-295 et M-296** » (les « **Lieux Loués** »), situé dans l'immeuble propriété du Bailleur, dont l'adresse est le 2600 boulevard Laurier, en la ville de Québec, province de Québec, G1V 4T3 (le « **Complexe Immobilier** ») pour une durée de 10 ans commençant le 1^{er} avril 2011 et se terminant le 31 mars 2021 (la « **Durée** »);

ATTENDU QUE le Locataire désire renouveler le Bail le liant au Bailleur pour une période additionnelle de 5 ans, soit du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2026;

ATTENDU QUE le Bailleur accepte de relouer au Locataire les Lieux Loués, pour une période additionnelle de 5 ans, soit du 1^{er} avril 2021 au 31 mars 2026, sujet aux modifications énoncées ci-après;

BAILLEUR	LOCATAIRE
	

À CES FINS ET POUR CES CAUSES, LES PARTIES AUX PRÉSENTES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Le préambule de la présente convention de renouvellement de Bail en fait partie intégrante.
2. Toutes les clauses et conditions générales du Bail liant les parties demeurent inchangées et continueront à avoir plein effet et vigueur entre les parties jusqu'à l'échéance du nouveau terme du Bail prévu à l'article 3 ci-après, à l'exception de ce qui est expressément prévu à la présente convention.
3. En date du 1^{er} avril 2021, l'article 1.03 du Bail intitulé « Durée du Bail » sera modifié pour se lire dorénavant de la façon suivante :

« 1.03. Durée du Bail

Signifie la période de 5 ans commençant le 1^{er} avril 2021 et se terminant le 31 mars 2026. »

4. En date du 1^{er} avril 2021, le paragraphe 2.1, intitulé « Loyer » du Bail, sera modifié pour se lire dorénavant de la façon suivante :

« 2.01 Loyer

Le Locataire s'engage à payer au Bailleur, en monnaie ayant cours légal au Canada, par versements mensuels, égaux et consécutifs pour toutes et chacune des années du terme et sans aucune variation, compensation, diminution, déduction ou réduction quelle qu'elle soit, le loyer brut suivant (le « Loyer ») :

Pour la période débutant le 1^{er} avril 2021 et se terminant le 31 mars 2026, le Locataire s'engage à payer au Bailleur, un loyer annuel de 14,700.00\$ plus TPS et TVQ, par versements mensuels, égaux et consécutifs de 1 225,00\$, le premier jour de chaque mois;

Le Loyer de base stipulé aux présentes sera payé au Bailleur, à l'adresse indiquée au préambule du présent avenant ou à toute autre adresse qui pourrait, de temps à autre, être désignée par le Bailleur au Locataire. Le Loyer de base sera portable et non quérable.

Le Loyer décrit à l'article 2.0 inclut la quote-part de l'ancienne taxe sur les immeubles non résidentiels, lorsque cette dernière est applicable.»

5. En date du 1^{er} avril 2021, le Bail est modifié par l'ajout du paragraphe 8.02, à l'article 8, dont le libellé est mentionné ci-après :

« 8.02 Option de Renouvellement

À la condition que le Locataire remplisse, de bonne foi et ponctuellement, toutes les obligations qui lui incombent en vertu du bail et qu'il ne soit pas en défaut en vertu de l'une quelconque d'entre elles pendant le terme du bail et

BAILLEUR	LOCATAIRE
	

qu'il occupe lui-même la totalité des Lieux Loués, il pourra renouveler le présent bail pour une période additionnelle de 5 ans, soit pour la période débutant le **1^{er} avril 2026 et se terminant le 31 mars 2031**. Un avis écrit, au moins 12 mois avant l'expiration du présent bail, devra être donné au Bailleur. À défaut d'avis par le Locataire, le présent bail prendra automatiquement fin à l'arrivée du terme fixé.

Si le Locataire désire se prévaloir de l'option, le nouveau prix fixé pour son loyer devra être négocié dans un délai de soixante (60) jours de l'avis et une nouvelle entente de location devra avoir été conclue entre les parties dans le même délai, à défaut de quoi, l'option de renouvellement deviendra nulle et non avenue à l'expiration dudit délai de soixante (60) jours.

Le fait que le Locataire continue d'occuper les Lieux Loués après l'expiration de son bail sans qu'un nouveau bail n'ait été signé ne constitue pas un renouvellement de bail, le Locataire étant considéré comme Locataire au mois, et il devra payer, en sus de toute somme payable à titre de loyer additionnel prévue au bail, le double du loyer payable lors de la dernière année du bail. Le Locataire s'engage à quitter les Lieux Loués dans un délai maximum de trente (30) jours suite à la réception d'un avis écrit du Bailleur à cet effet.

6. En date du 1^{er} avril 2021, le Bail est modifié par l'annulation des paragraphes 6.01 et 6.02 de l'article 6 – Conditions Spéciales.

7. **État des Lieux Loués**

Le Locataire reconnaît qu'il occupe les Lieux Loués, il s'en déclare satisfait et ne demande aucun aménagement additionnel au Bailleur.

8. **Signification et avis**

Les avis, consentements ou autres documents permis ou requis en vertu du bail doivent être donnés par écrit et livrés en mains propres, ou expédiés par courrier recommandé affranchi, par télécopieur ou par courriel, comme suit :

si le destinataire est le Bailleur, au :

Complexe Jules-Dallaire – T3
2820, boulevard Laurier
Bureau 850
Québec (Québec) G1V 0C1

À l'attention de : Affaires juridiques
Courriel : legal@cominar.com
Numéro de télécopieur : 418 681-2946

avec une copie au :

3400, boulevard de Maisonneuve Ouest
Bureau 1600
Montréal (Québec) H3Z 3B8



À l'attention de : M. Michael Racine
 Courriel : michael.racine@cominar.com
 Numéro de télécopieur : 514 931-1618

si le destinataire est le Locataire, à l'adresse tel qu'indiqué à la désignation du Locataire, ou au :

TELUS Communications Inc.
7th Floor, 685 Centre Street SW, Calgary, AB T2G 1S5

À l'attention de : Corporate Real Estate, Attention Manager, Real Estate
 Courriel : corporate.realestate@telus.com
 Numéro de télécopieur : _____ - _____

Tout avis ou autre document est réputé donné et reçu le jour de sa livraison en mains propres ou, s'il est expédié par la poste, 2 jours suivant la date de la mise à la poste, ou, s'il est expédié par télécopieur ou par courriel, le jour de la transmission, à moins que la transmission ne soit faite après 17 h dans le district judiciaire du destinataire, ou un jour qui n'est pas un jour ouvrable dans le district judiciaire du destinataire et, dans ce cas, l'avis est réputé donné et reçu à 9 h le premier jour ouvrable suivant dans le district judiciaire du destinataire. Chaque partie peut changer son adresse mentionnée dans le présent paragraphe b) par avis livré de la manière prévue dans le présent paragraphe b). En cas d'interruption ou de retard important du service postal, tous les avis ou autres documents doivent être livrés en mains propres, par télécopieur ou par courriel.

9. Commission de courtage

Le Locataire reconnaît et déclare qu'aucun mandataire, courtier ou autre intermédiaire n'a participé de quelque manière à la présente transaction et qu'il tiendra le Bailleur indemne et à couvert de toute demande déposée par toute personne exigeant une commission ou une rémunération à l'égard de la présente transaction.

10. Délai d'acceptation

Le Locataire doit signifier son acceptation de la présente convention en signant deux (2) originaux et en les retournant au Bailleur avant 17 h (heure de Québec) le **8 février 2021** à défaut de quoi, le Bailleur, à son entière discrétion, pourra considérer la présente convention comme nulle et n'ayant jamais existé.

De plus, nonobstant l'acceptation par le Locataire de la présente convention et sa transmission au Bailleur à l'intérieur du délai ci-haut mentionné, la présente convention ne pourra être opposée au Bailleur, ni lier ce dernier, que lorsque le Bailleur l'aura signée.

La présente convention peut être exécutée en un ou plusieurs exemplaires, chacun d'entre eux étant considéré comme un original, mais tous ensemble constituant un seul et même instrument. Tout exemplaire peut être transmis par télécopieur ou par courriel en format PDF ou TIFF. Les parties

BAILLEUR	LOCATAIRE
	

conviennent que leurs signatures transmises par voie électronique auront le même effet que des signatures transmises manuellement, à condition que la signature de chacune des parties se retrouve sur un seul et même exemplaire.

11. Reconnaissance

Les parties reconnaissent et conviennent que les obligations du Bailleur en vertu de la présente convention ne lient pas personnellement les fiduciaires du Bailleur, ni aucun détenteur de parts du Bailleur (un « **Détenteur** »), ou tout participant en vertu d'un régime pour lequel un Détenteur agit à titre de fiduciaire ou de porteur, et il n'existe aucun recours, et aucun recours ne sera entrepris, contre l'une ou l'autre des personnes qui précèdent ou leurs biens respectifs, et que tout recours ne sera qu'à l'encontre des biens du Bailleur. Toute obligation du Bailleur énoncée aux présentes sera, dans la mesure requise pour donner effet à cette obligation, réputée constituer, sous réserve des dispositions énoncées à la première phrase ci-avant, une obligation des fiduciaires du Bailleur en leur qualité de fiduciaire du Bailleur seulement. Sans limiter la portée générale de ce qui précède, chaque Détenteur et chaque participant, en vertu d'un régime pour lequel un Détenteur agit à titre de fiduciaire ou de porteur, a droit aux bénéfices de la seconde phrase de l'article 1322 du *Code civil du Québec* en regard des obligations ci-avant mentionnées.

BAILLEUR	LOCATAIRE
	

EN FOI DE QUOI, LE BAILLEUR A SIGNÉ À Québec, ce 12^e
jour de février 2021.

Bailleur
RENÉ TREMBLAY, LUC BACHAND,
CHRISTINE BEAUBIEN, PAUL D.
CAMPBELL, MITCHELL COHEN, SYLVAIN
COSSETTE, ZACHARY R. GEORGE, KAREN
LAFLAMME, JOHANNE M. LÉPINE ET
MICHEL THÉROUX, chacun en sa qualité de
fiduciaire de et pour le compte de Fonds de
placement immobilier Cominar / Cominar Real
Estate Investment Trust

Audrey Duvivier
Témoin

Par : Michael Racine
Michael Racine
Représentant dûment autorisé

EN FOI DE QUOI, LE LOCATAIRE A SIGNÉ À TORONTO, ce 10^e
jour de FEB. 2021.

Locataire
TELUS COMMUNICATIONS INC.

Robert Beatty
Témoin
Beatty, Building Access

Par : Yves Massé
~~YVES MASSÉ~~
Représentant dûment autorisé
ROBERT BEATTY
AUP, BUILDING ACCESS



ANNEXE « A-1 »

RÉSOLUTION CORPORATIVE

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL D'UNE RÉUNION
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE

TELUS COMMUNICATIONS INC.

TENUE LE 10^e JOUR DE FEB, 2021

IL EST RÉSOLU

« QUE la société conclut un Avenant de Renouvellement de Bail avec FONDS DE PLACEMENT IMMOBILIER COMINAR / COMINAR REAL ESTATE INVESTMENT TRUST pour des Lieux Loués situés au Complexe Immobilier connu sous le nom de Place de la Cité, lequel est érigé dans la ville de Québec, province de QUÉBEC, le tout conformément à l'Avenant de Renouvellement de Bail soumise à la réunion et approuvée lors de celle-ci, et que Monsieur Yves Massé, soit autorisé par les présentes à signer ladite Avenant de Renouvellement de Bail au nom de la société et à y apporter les modifications qu'il juge appropriées, à son entière discrétion. »

Il est attesté que la présente est une copie conforme d'une Résolution adoptée lors d'une réunion du conseil d'administration de TELUS COMMUNICATION INC. dûment convoquée et tenue le 10^e jour de FEB 2021, tel qu'indiqué dans le procès-verbal de ladite réunion et, de plus, que ladite Résolution est maintenant pleinement en vigueur.

Fait le 10 jour de FEB,
2021.



SECRÉTAIRE

BAILLEUR	LOCATAIRE
	