

ADDENDA DE BAIL (NO 3)

ENTRE: **INDUSTRIELLE ALLIANCE, ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.**, ayant son siège social au 1080, Grande Allée Ouest, Québec, province de Québec, G1S 1C7, agissant par ses représentants dûment autorisés tel qu'ils le déclarent.

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

ET : **TÉLUS COMMUNICATIONS COMPANY**, personne morale légalement constituée ayant son siège social au 25, rue York, 22^e étage, Toronto, province de l'Ontario, M5J 2V5, agissant par ses représentants dûment autorisés tel qu'ils le déclarent.

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

ATTENDU QUE le Locataire et le Locateur ont signé un bail respectivement les 17 et 24 octobre 2001, un addenda de bail (no 1) les 22 novembre et 1^{er} décembre 2006 et un addenda de bail (no 2) les 19 avril et 3 mai 2011, pour un emplacement servant de point d'occupation pour l'installation et l'entretien des équipements de télécommunication du Locataire aux fins de fournir ses services à l'édifice situé au 1611, boulevard Crémazie Est à Montréal, le tout tel que décrit audit bail, à l'addenda de bail (no 1) et à l'addenda de bail (no 2) (ci-après appelés collectivement le « **Bail** »);

ATTENDU QUE la durée du Bail vient à échéance le 30 septembre 2016 et que les parties désirent amender le Bail pour prolonger la durée pour une période additionnelle de cinq (5) ans, le tout selon les termes et conditions établis au présent addenda de bail (no 3) (l' « **Addenda no 3** »);

PAR CONSÉQUENT, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

- 1) Le préambule fait partie intégrante de cet Addenda no 3.
- 2) La durée du Bail est prolongée pour une période additionnelle de cinq (5) ans commençant le 1^{er} octobre 2016 et se terminant le 30 septembre 2021 (la « **Prolongation** »).
- 3) Sauf incompatibilité avec cet Addenda no 3, tous les termes et conditions du Bail continueront de s'appliquer pendant la Prolongation, à l'exception de ce qui suit :

(a) Le Locataire s'engage à payer annuellement au Locateur un loyer de deux mille neuf cent quatre-vingt-six dollars et cinquante-quatre cents (2,986.54\$) majorés de toutes les taxes de vente applicables. Ledit loyer est payable le 1^{er} octobre de chacune des années de la Prolongation, le premier loyer étant dû et exigible le 1^{er} octobre 2016.

(b) À la condition que le Locataire ne soit pas en défaut aux termes du Bail, tel qu'amendé par cet Addenda no 3, au jour de l'avis mentionné ci-après et qu'aucune cession ne soit intervenue, le Locataire dispose d'une (1) option de renouvellement de cinq (5) ans, soit pour la période du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2026. Toutes les conditions du Bail demeureront les mêmes sauf pour le loyer qui devra être renégocié entre les parties en se basant sur les taux en vigueur à ce moment-là dans des immeubles similaires situés dans le secteur immédiat de l'édifice; étant entendu que ce loyer ne devra en aucun cas être inférieur à celui payé au cours de la dernière année de la Prolongation.

Pour bénéficier de cette option, le Locataire doit faire part au Locateur par avis écrit de son intention de renouveler le Bail pour une période additionnelle au moins six (6) mois avant l'expiration de la Prolongation. Les parties auront ensuite une période de deux (2) mois pour s'entendre sur le nouveau prix du loyer du Bail ainsi renouvelé. À défaut d'avis du Locataire ou à défaut d'entente dans le délai de deux (2) mois, le Bail ne sera pas renouvelé et de ce fait prendra fin automatiquement à l'expiration de la Prolongation et ce, sans avis ni mise en demeure.

- 4) Le Locataire représente et garantit qu'aucun courtier, agent ou autre intermédiaire n'a négocié ou n'a été à l'origine de la signature et de la négociation de cet Addenda no 3. Le Locataire doit tenir couvert le Locateur de toute réclamation à cet égard et l'indemniser de toute somme qu'il peut être appelé à payer.

5) À l'exception de ce qui est expressément supprimé, modifié et amendé par les dispositions du présent Addenda no 3, et tel qu'ainsi modifié et amendé, le Bail demeure pleinement en vigueur.

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

LE LOCATAIRE à Toronto, ce 3rd jour de Mars 2016.

TÉLUS COMMUNICATIONS COMPANY

Richard Johnson

Richard Johnson, Manager, Building Access

LE LOCATEUR à Québec, ce 2^e jour de Mars 2016.

INDUSTRIELLE ALLIANCE, ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.

[Signature]