

ADDENDA DE BAIL (NO 1)

ENTRE: L'INDUSTRIELLE-ALLIANCE COMPAGNIE D'ASSURANCE SUR LA VIE, ayant son siège social au 1080 Chemin Saint-Louis, Sillery, Province de Québec G1K 7M3 agissant par ses représentants dûment autorisés tel qu'ils le déclarent.

(ci-après appelée le «locateur»)

ET : TÉLUS COMMUNICATIONS (QUÉBEC) INC., ayant son siège social au 6, rue Jules-A. Brillant, Rimouski, province de Québec G5L 7E4 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 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 925, chemin St-Louis à Québec, le tout tel que décrit audit bail (ci-après appelé le « Bail »);

ATTENDU QUE l'emplacement exact du point d'occupation n'a pas été déterminé au Bail et que les parties désirent modifier celui-ci pour déterminer cet emplacement;

ATTENDU QUE la superficie locative de l'édifice indiquée à l'alinéa 3.1 du Bail est erronée ainsi que celle mentionnée dans la lettre adressée au locataire le 7 novembre 2001 et que le locateur désire rectifier ladite superficie et le loyer en découlant à compter du 1^{er} octobre 2003;

ATTENDU QUE le locataire et le locateur ont convenu le 5 février 2003 de certaines modalités quant aux coûts de la consommation énergétique du locataire et qu'ils désirent inclure ces modalités au Bail;

PAR CONSÉQUENT, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

- 1) Le préambule fait partie intégrante du présent addenda.
- 2) Tous les termes et conditions du Bail, non incompatibles avec les présentes, demeurent inchangés et continuent de s'appliquer et de lier les parties.
- 3) L'article 1 - DESCRIPTION ET USAGE DES LIEUX LOUÉS est modifié comme suit

3.1 La première phrase de l'alinéa 1.1 est remplacée par la suivante :

« Le locateur loue au locataire un emplacement situé au rez-de-chaussée de l'édifice, d'une superficie approximative de quatre-vingt (80) pieds carrés, à l'endroit liséré en rouge sur le plan joint à l'Annexe « A » jointe à ce bail. »

3.2 L'alinéa 1.4 est remplacé par le suivant :

« L'édifice est construit sur un immeuble connu et désigné comme étant les lots 2159771 et 2159772 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec. »

- 4) L'article 3 - LOYER est modifié à compter du 1^{er} octobre 2003 comme suit :

4.1 La superficie locative de l'édifice indiquée à l'alinéa 3.1 est remplacée par 211,897 pieds carrés

4.2 Le loyer annuel minimum indiqué à l'alinéa 3.2 est remplacé par 2,118.97\$.

- 5) L'article 4 - CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE est modifié par l'ajout du paragraphe suivant

« Nonobstant ce qui précède, compte tenu que les équipements du locataire installés en date des présentes dans les lieux loués consomment peu d'énergie, le locateur a accepté pour le moment de ne pas installer de sous-compteur de contrôle dans les lieux loués. À titre de loyer supplémentaire, les parties ont convenu d'un montant forfaitaire annuel de cent dollars (100.00\$) plus les taxes applicables payable par le locataire le 1^{er} octobre de chaque année à compter du 1^{er} octobre 2002. Ce montant forfaitaire est sujet à un ajustement annuel en fonction de toute variation au tarif d'Hydro-Québec et de tout ajout ou modification apporté aux équipements actuels du locataire. »

1 de 2



- 6) À l'article 11 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE, l'alinéa 11.5 n'ayant pas d'application est annulé.
- 7) Les dispositions de l'Annexe «B» - ÉTAT DES LIEUX LOUÉS sont remplacées par les suivantes
Les Lieux Loués ont été livrés au locataire « tel quel ». »
- 8) L'annexe « E » - DISPOSITIONS SUPPLÉMENTAIRES n'étant pas applicable est annulée.

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

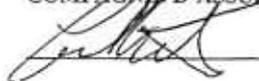
LE LOCATEUR à Selleys, ce 12 jour de Mai 2003.



témoin

témoin

L'INDUSTRIELLE-ALLIANCE
COMPAGNIE D'ASSURANCE SUR LA VIE



LE LOCATAIRE à Rouville, ce 12 jour de Mai 2003.



témoin

témoin

TÉLUS COMMUNICATIONS (QUÉBEC) INC.

