

ADDENDA DE BAIL (NO 4)

ENTRE: **INDUSTRIELLE ALLIANCE, ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.**, personne morale légalement constituée, 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 INC.**, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 510, West Georgia Street, 7^e étage, Vancouver, province de la Colombie-Britannique, V6B 0M3, 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 12 et 20 mai 2003, un addenda de bail (no 2) les 14 et 21 décembre 2006 et un addenda de bail (no 3) les 9 et 16 juillet 2012 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, Grande Allée Ouest à Québec, le tout tel que décrit audit bail, à l'addenda de bail (no 1), à l'addenda de bail (no 2) et à l'addenda de bail (no 3) (ci-après appelés collectivement le « Bail »);

ATTENDU QUE le Locataire désire prolonger la durée du Bail et que le Locateur y consent, le tout selon les termes et conditions établis au présent addenda de bail (no 4) (l'« **Addenda no 4** »);

PAR CONSÉQUENT, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

- 1) Le préambule fait partie intégrante du présent addenda.
- 2) La durée du Bail est prolongée pour une période additionnelle de six (6) ans débutant le 1^{er} octobre 2016 et se terminant le 30 septembre 2022. L'article 2 – DURÉE DU BAIL est modifié en conséquence.
- 3) L'article 3 - LOYER est modifié en y ajoutant ce qui suit :

« Pour la période du 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2017, le Locataire s'engage à payer annuellement au Locateur un loyer de deux mille cinq cent soixante dollars (2,560.00\$) plus les taxes applicables. Ledit loyer est payable le 1^{er} octobre 2016.

Pour la période du 1^{er} octobre 2017 au 30 septembre 2018, le Locataire s'engage à payer annuellement au Locateur un loyer de deux mille cinq cent soixante dollars (2,560.00\$) plus les taxes applicables. Ledit loyer est payable le 1^{er} octobre 2017.

Pour la période du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019, le Locataire s'engage à payer annuellement au Locateur un loyer de deux mille six cent dollars (2,600.00\$) plus les taxes applicables. Ledit loyer est payable le 1^{er} octobre 2018.

Pour la période du 1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020, le Locataire s'engage à payer annuellement au Locateur un loyer de deux mille six cent quarante dollars (2,640.00\$) plus les taxes applicables. Ledit loyer est payable le 1^{er} octobre 2019.

Pour la période du 1^{er} octobre 2020 au 30 septembre 2021, le Locataire s'engage à payer annuellement au Locateur un loyer de deux mille sept cent vingt dollars (2,720.00\$) plus les taxes applicables. Ledit loyer est payable le 1^{er} octobre 2020.

Pour la période du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022, le Locataire s'engage à payer annuellement au Locateur un loyer de deux mille huit cent dollars (2,800.00\$) plus les taxes applicables. Ledit loyer est payable le 1^{er} octobre 2021. »

- 4) À la condition que le Locataire ne soit pas en défaut aux termes du bail 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. 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 durée du bail.

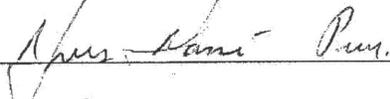
Pour bénéficier de cette option, le Locataire doit faire part au Locateur par avis écrit de son intention de renouveler le bail pour une période additionnelle au moins six (6) mois avant l'expiration du bail. Les parties auront ensuite une période de deux (2) mois pour s'entendre sur le nouveau prix 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 la date stipulée à l'article 2 ci-haut et ce, sans avis ni mise en demeure.

- 5) Tous les autres termes et conditions du Bail, non incompatibles avec les présentes, demeurent inchangés et s'appliqueront à cette prolongation.

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

LE LOCATAIRE à Montreal, ce 15 jour de FÉVRIER ~~2017~~ ²⁰¹⁸

TÉLUS COMMUNICATIONS INC.


ROBERT BETTY

LE LOCATEUR à Québec, ce 20^e jour de février ~~2017~~ ²⁰¹⁸

INDUSTRIELLE ALLIANCE, ASSURANCE
ET SERVICES FINANCIERS INC.

