

4^e AMENDEMENT DE BAIL AVEC EFFET EN DATE DU 1^{ER} MARS 2022

ENTRE: **INDUSTRIELLE ALLIANCE, ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.**, personne morale légalement constituée ayant son siège au 1080, Grande Allé Ouest, Québec, province de Québec, G1K 7M3, agissant par ses représentants dûment autorisés tel qu'ils le déclarent.

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

ET : **TELU COMMUNICATIONS INC.**, personne morale légalement constituée, ayant son siège social au 685 Centre Street SW, 7th Floor, Calgary, province de l'Alberta, T2G 1S5, agissant par ses représentants dûment autorisés tel qu'ils le déclarent.

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

ATTENDU QUE TÉLUS COMMUNICATIONS (QUÉBEC) INC. (le « **Locataire Initial** ») et L'ÉDIFICE 2000 AVE. MCGILL COLLEGE INC. (le « **Locateur Initial** ») ont conclu une convention de bail en date du 15 mars 2002 (le « **Bail Original** ») en vertu duquel le Locataire a loué un emplacement situé au sous-sol de l'Édifice, d'une superficie approximative de cent (100) pieds carrés afin de servir au Locataire comme point d'occupation lui permettant d'installer, exploiter, entretenir, réparer, modifier et remplacer des câbles de fibres optiques (et de cuivre) et tous les équipements connexes (les « **Lieux Existants** »), aux fins de fournir des services de télécommunications dans l'édifice portant l'adresse 2000, avenue McGill Collège, à Montréal, province de Québec (l'« **Édifice** »), pour un terme débutant le 1^{er} mars 2002 et prenant fin le 28 février 2007 (la « **Durée Initiale** »);

ATTENDU QU'en vertu d'un amendement de bail signé le 1^{er} décembre 2006 (le « **1^{er} Amendement** »), le Locataire a exercé sa première option de renouvellement de Bail, pour un terme débutant le 1^{er} mars 2007 et prenant fin le 28 février 2012 (la « **Durée Prolongée** »);

ATTENDU QU'en vertu d'un amendement de bail signé le 3 mai 2011 (le « **2^e Amendement** »), le Locataire a exercé sa deuxième option de renouvellement de Bail, pour un terme débutant le 1^{er} mars 2012 et prenant fin le 28 février 2017 (la « **2^e Durée Prolongée** »);

ATTENDU QU'en vertu d'un amendement de bail signé le 21 mars 2016 (le « **3^e Amendement** »), les parties ont convenu de (i) d'une location d'un espace additionnel d'environ 92 pieds carrés adjacent aux Lieux Existants à compter du 1^{er} mars 2016 (l'« **Espace Additionnel** ») et (ii) de la prolongation du Bail, pour un terme débutant le 1^{er} mars 2017 et prenant fin le 28 février 2022 (la « **3^e Durée Prolongée** »);

ATTENDU QUE le Bail Original, le 1^{er} Amendement, le 2^e Amendement et le 3^e Amendement sont ci-après collectivement appelés le « **Bail** »;

ATTENDU QUE la Durée Initiale, la Durée Prolongée, la 2^e Durée Prolongée et la 3^e Durée Prolongée sont ci-après collectivement appelées la « **Durée** »;

ATTENDU QUE les Lieux Existants et l'Espace Additionnel sont ci-après collectivement appelées les « **Lieux Loués** »;

ATTENDU QUE le Locataire est le cessionnaire de tous les droits du Locataire Initial et de tout cessionnaire de ce dernier dans les Lieux Loués et au Bail;

ATTENDU QUE le Locateur est le cessionnaire de tous les droits du Locateur Initial et de tout cessionnaire de ce dernier dans l'Édifice et au Bail; et

ATTENDU QUE le Locataire souhaite exercer sa dernière option de renouvellement de Bail, pour un terme débutant le 1^{er} mars 2022 et prenant fin le 28 février 2027 et que le Locateur y consent, le tout selon les termes et conditions établis au présent amendement (le « **4^e Amendement** »);

15.11.2022

Paraphes	
Locateur DS	Locataire DS
	

PAR CONSÉQUENT, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**1. PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante de ce 4^e Amendement.

2. 4^e DURÉE PROLONGÉE

La Durée du Bail est par les présentes prolongée pour cinq (5) ans, débutant le 1^{er} mars 2022 et se terminant le 28 février 2027 (la « **4^e Durée Prolongée** ») sous les mêmes termes et conditions que ceux prévus au Bail, le tout sous réserve des dispositions du présent 4^e Amendement.

Le Locataire accepte les Lieux Loués dans leur état et condition actuels et reconnaît et accepte que le Locateur n'aura aucuns travaux ou améliorations de quelque nature que ce soit à effectuer dans les Lieux Loués.

3. LOYER

Pendant la 4^e Durée Prolongée, le Locataire convient de payer au Locateur pour les Lieux Loués, un loyer annuel de onze mille cinq cent dollars (11 500,00\$) plus les taxes applicables, conformément aux dispositions du Bail.

Le loyer de la première année sera payable le 1^{er} mars 2022 et par la suite, il sera payable annuellement, à la date d'anniversaire du premier paiement prévu ci-haut et ce, pendant toute la 4^e Durée Prolongée.

4. CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE

Pendant la 4^e Durée Prolongée, le Locataire devra payer pour sa propre consommation électrique annuellement, en avance, au début de chaque année de la 4^e Durée Prolongée; le premier paiement étant dû et exigible concurremment à la signature des présentes. La consommation d'électricité annuelle a été évaluée par le Locateur à approximativement 2 098,75\$ par année (plus les taxes applicables) selon des données et une mesure de la consommation. Le Locateur prendra les données de consommations annuellement et fera un ajustement à la consommation réelle à la date d'anniversaire de la 4^e Durée Prolongée. Ledit paiement par le Locataire sera sujet à augmentation telle que déterminée raisonnablement par le Locateur.

5. AVIS

L'Article 17.7 du Bail Original est supprimé et remplacé comme suit :

« Tout avis devant être donné en vertu du Bail (l'« **Avis** ») doit être par écrit et expédié ou livré, soit en main propre, par la poste ou par courrier électronique ("**courriel**") et pourvu que dans le cas d'un Avis de défaut en vertu du Bail ou d'un Avis de résiliation du Bail une copie de l'Avis soit livrée en main propre ou expédiée par courrier recommandé affranchi, preuve de livraison requise, et tout Avis devra être expédié à la partie à son adresse ci-dessous. Tel Avis sera daté de la date de son envoi et sera réputé avoir été reçu, le jour de sa livraison en main propre, ou s'il est expédié par la poste, le jour de sa livraison tel que confirmé par le bureau de poste. Les Avis doivent être expédiés:

Dans le cas du Locateur, au:

Gestion Canderel Inc.

a/s - Industrielle Alliance, Assurance et services financiers inc.

2000, rue Peel

Bureau 900

Montréal (Québec) H3A 2W5

Courriel : immobilier@canderel.com

À l'attention du Président

Paraphes	
Locateur DS	Locat DS
	

avec copie au :

2000, rue Peel
Bureau 900
Montréal (Québec) H3A 2W5

À l'attention de la Conseillère juridique

6. DISPOSITIONS DIVERSES

- 6.1 Tous les termes et conditions du Bail, tel que modifiés par le présent 4^e Amendement, demeurent pleinement en vigueur et continueront de s'appliquer aux Lieux Loués, sauf que l'Article 16.1 du Bail Original est remplacé par ce qui suit :

« 16.1 Le Locateur pourra, à tout moment et pour des raisons commerciales valables (y compris, sans s'y limiter, lorsque les Lieux Loués sont endommagés ou nécessitent une réparation et qu'il n'est pas techniquement ou économiquement possible de réparer ou de restaurer dans les quatre-vingt-dix (90) jours suivant le dommage), exiger que le Locataire relocalise tout ou une partie de son équipement et/ou les Lieux Loués ailleurs dans l'Édifice. Sur réception d'un préavis écrit d'au moins quatre-vingt-dix (90) jours de la part du Locateur, ou dans un délai plus court tel que convenu entre les parties (l' « **Avis de relocalisation** »), le Locataire devra relocaliser, à ses frais, son équipement et/ou les Lieux Loués ailleurs dans l'Édifice. Si la relocalisation n'est pas due à des dommages ou à la nécessité de réparations comme décrit ci-dessus, les coûts de relocalisation seront partagés à parts égales par le Locateur et le Locataire. Le Locateur autorisera le Locataire à effectuer toute relocalisation en utilisant une procédure ou démarche afin de garantir que l'équipement déplacé est opérationnel avant d'interrompre le service de l'équipement à partir de l'emplacement existant précédant la relocalisation, s'il y a lieu. Si le Bailleur remet un Avis de relocalisation au Locataire conformément aux dispositions ci-dessus, le Locataire remettra, dans les quinze (15) jours suivant la réception de l'Avis de relocalisation, un avis écrit au Locateur indiquant les détails de son estimation des coûts relativement à la relocalisation et le Locateur sera en droit de se fier sur cette estimation pour entamer ses démarches de la relocalisation. Le Locateur peut, à tout moment dans les quinze (15) jours suivant la réception de l'estimation des coûts de relocalisation du Locataire, annuler son Avis de Relocalisation en donnant un avis écrit au Locataire à cet effet. » .

DS
YM

- 6.2 Les signataires aux présentes déclarent être dûment autorisés à représenter les parties respectives à ce 4^e Amendement.
- 6.3 Le présent 4^e Amendement est gouverné par les lois en vigueur dans la province de Québec. En outre, par les présentes, toutes les parties élisent domicile devant le tribunal compétent du district judiciaire de Montréal, et ce, pour toutes les poursuites judiciaires qui peuvent être instituées, nonobstant le fait que l'une ou l'autre des parties ait signé en dehors du district judiciaire de Montréal.
- 6.4 Tous les montants spécifiés aux présentes sont nets de TPS et TVQ, les parties reconnaissant leurs obligations de payer ces taxes en sus des montants détaillés aux présentes.
- 6.5 Sauf lorsque spécifiquement prévue aux présentes, toutes les expressions utilisées au présent 4^e Amendement seront réputées avoir la même signification que celle qui leur est attribuée dans le Bail.
- 6.6 Les parties confirment qu'aucun agent ni courtier immobilier n'a participé ni n'a été engagé relativement à ce 4^e Amendement. Le Locataire demeure entièrement responsable à ses seuls frais et indemniser le Locateur de toute commission payable à tout agent ou courtier qu'il aura engagé relativement à cette transaction.

7. CONDITION DU LOCATEUR

Une fois que le document aura été signé par le Locataire, le 4^e Amendement sera soumis au comité de

Paraphes	
Locateur DS	Locataire YM

direction du Locateur pour ratification, étant entendu que malgré le fait que le 4^e Amendement ait été signé par le Locateur, le Locataire reconnaît que l'acceptation du 4^e Amendement par le Locateur est conditionnelle à cette ratification. Le comité de direction du Locateur doit signifier son acceptation au Locataire au plus tard 5 jours ouvrables suivant la réception par le Locateur du 4^e Amendement signé par le Locataire. Dans le cadre du présent article, les dirigeants du Locateur ont l'entière discrétion quant à leur décision, sans être tenus de la justifier au Locataire.

8. SIGNATURES ÉLECTRONIQUES

Les parties acceptent que le présent 4^e Amendement soit transmis par courriel électronique et signé dans sa forme PDF, ou par l'utilisation de logiciel de signature électronique, et par la suite maintenu dans une version électronique de façon à ce que telle sauvegarde électronique soit valide et lie les parties de la même façon qu'une signature manuelle sur version papier. À des fins de validité, exécution et admissibilité, les signatures électroniques apparaissant au présent 4^e Amendement devront être considérée de la même façon qu'une signature manuelle.

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

TELUS COMMUNICATIONS INC.

DocuSigned by:
Par : Yves Massé
227295FE210A4C2...
Nom :
Titre
Signataire autorisé

INDUSTRIELLE ALLIANCE, ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.

DocuSigned by:
Par : David Chandonnet
D375CE8BB251456...
Nom :
Titre
Signataire autorisé

DocuSigned by:
Par : [Signature]
DD4932EB38E141C...
Nom :
Titre
Signataire autorisé

Paraphes	
DS [Signature]	Locateur DS [Signature]
	Locataire DS [Signature]