

ADDENDA DE BAIL (NO 1)

ENTRE: 7739907 CANADA INC., personne morale légalement constituée ayant son siège social au 925, Grande Allée Ouest, bureau 300, Québec, province de Québec, G1S 1C1, agissant par ses représentants dûment autorisés tel qu'ils le déclarent.

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

ET : SOCIÉTÉ TÉLUS COMMUNICATIONS, 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 le 6 mars 2012 et le 2 avril 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 2020, boulevard Robert-Bourassa (autrefois appelé rue University) à Montréal, le tout tel que décrit audit bail (ci-après appelé le « **Bail** »);

ATTENDU QUE la durée du Bail vient à échéance le 31 décembre 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 1) (l'« **Addenda no 1** »);

PAR CONSÉQUENT, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

- 1) Le préambule fait partie intégrante de cet Addenda no 1.
- 2) La durée du Bail est prolongée pour une période additionnelle de cinq (5) ans commençant le 1^{er} janvier 2017 et se terminant le 31 décembre 2021 (la « **Prolongation** »).
- 3) Sauf incompatibilité avec cet Addenda no 1, 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 cinq cent cinquante-cinq dollars (555.00\$) majorés de toutes les taxes de vente applicables. Ledit loyer est payable le 1^{er} janvier de chacune des années de la Prolongation, le premier loyer étant dû et exigible le 1^{er} janvier 2017.
 - (b) À la condition que le Locataire ne soit pas en défaut aux termes du Bail, tel qu'amendé par cet Addenda no 1, 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} janvier 2022 au 31 décembre 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 1. 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 1, et tel qu'ainsi modifié et amendé, le Bail demeure pleinement en vigueur.

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

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

SOCIÉTÉ TÉLUS COMMUNICATIONS

Richard Jensen

Richard Jensen, Manager, Building Access

LE LOCATEUR à Québec, ce 21st jour de Mars 2016.

7739907 CANADA INC.

[Signature]

[Signature] Amélie Pelletier