

ADDENDA DE BAIL (NO 3)

ENTRE: **L'ÉDIFICE 2000 AVE. MCGILL COLLÈGE INC.**, ayant son siège social au 1080, Grande Allée Ouest, Québec, province de Québec, G1K 7M3, agissant par son représentant dûment autorisé tel qu'il le déclare.

(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 22 février et 15 mars 2002, 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 d'environ 100 pieds carrés (les « **Lieux Existants** ») 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 2000, avenue McGill Collège 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** ») venant à échéance le 28 février 2017 (la « **Durée** »);

ATTENDU QUE les parties désirent amender le Bail pour prévoir, i) la location d'un espace additionnel d'environ 92 pieds carrés à compter du 1^{er} mars 2016; (ii) la prolongation de la Durée; et (iii) la modification de certaines autres dispositions du Bail, le tout selon les termes et conditions stipulés ci-après;

PAR CONSÉQUENT, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante du présent addenda de bail (no 3) (l'« **Addenda no 3** »).

2. ESPACE ADDITIONNEL

2.1 Par les présentes, le Locateur loue au Locataire un espace additionnel, adjacent aux Lieux Existants, d'une superficie d'environ quatre-vingt-douze (92) pieds carrés situé au sous-sol de l'édifice à l'endroit désigné sur le plan joint en **Annexe A** des présentes (l'« **Espace Additionnel** »).

Les Lieux Existants et l'Espace Additionnel totalisent une superficie d'environ cent quatre-vingt-douze (192) pieds carrés et sont ci-après appelés collectivement les « **Lieux Loués** ».

2.2 La durée de la location de l'Espace Additionnel débute le 1^{er} mars 2016 pour se terminer en même temps que la Durée des Lieux Existants, tel que celle-ci est prolongée par le présent Addenda no 3.

2.3 Pour la période du 1^{er} mars 2016 au 28 février 2017, en plus du loyer prévu à l'article 3 du Bail, le Locataire s'engage à verser au Locateur pour l'Espace Additionnel un loyer de trois mille neuf cent quatre-vingt-dix-sept dollars et quarante cents (3,977.40\$) majorés de toutes les taxes de vente applicables. Ce loyer est payable le 1^{er} mars 2016.

2.4 Le Locataire accepte l'Espace Additionnel dans l'état et conditions dans lequel il se trouve en date des présentes, soit « tel quel ». Le Locataire pourra prendre possession de l'Espace Additionnel dès qu'il aura signé le présent Addenda no 3 pour les fins d'y effectuer ses travaux selon les dispositions de l'article 12 du Bail.

3. PROLONGATION DE LA DURÉE

3.1 La Durée du Bail pour les Lieux Loués est prolongée pour une période additionnelle de cinq (5) ans commençant le 1^{er} mars 2017 et se terminant le 28 février 2022 (la « **Prolongation** »).

3.2 Tous les termes et conditions du Bail, tel qu'amendé par cet Addenda no 3, 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 neuf mille deux cent cinquante-quatre dollars (9,254.00\$) majorés de toutes les taxes de vente applicables. Ledit loyer est payable le 1^{er} mars de chacune des années de la Prolongation, le premier loyer étant dû et exigible le 1^{er} mars 2017.

- (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} mars 2022 au 28 février 2027. 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. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.1 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.
- 4.2 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.
- 4.3 L'**Annexe A** jointe aux présentes et initialée pour fins d'identification fait partie intégrante du présent Addenda no 3.

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

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

TÉLUS COMMUNICATIONS COMPANY

Richard Johnson

Richard Johnson, Manager, Building Access

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

L'ÉDIFICE 2000 AVE. MCGILL COLLÈGE INC.

[Signature]

[Signature]