

1^{er} AMENDEMENT DE BAIL

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

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

ET : **TELUS COMMUNICATIONS INC. (cessionnaire des droits de SOCIÉTÉ TELUS COMMUNICATIONS)**, 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 le Locataire et le Locateur ont conclu une convention de bail en date du 12 mars 2011 (le « **Bail** ») en vertu duquel le Locataire a loué un emplacement au sous-sol des édifices 1080, 1122 et 1126 Grande Allée Ouest afin d'y installer, exploiter, entretenir, réparer, modifier et remplacer un câble de fibre optique (les « **Lieux Loués** »), aux fins de fournir des services de télécommunications dans l'édifice portant l'adresse 1125, Grande Allée Ouest, à Québec, province de Québec (l'« **Édifice** »), pour un terme débutant le 1^{er} mars 2011 et prenant fin le 28 février 2021 (la « **Durée Initiale** »);

ATTENDU QUE le Locataire a exercé sa première option de renouvellement de Bail, pour un terme débutant rétroactivement au 1^{er} mars 2021 et prenant fin le 28 février 2026 et que le Locateur y consent, le tout selon les termes et conditions établis au présent amendement (le « **1^{er} Amendement** »);

PAR CONSÉQUENT, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante de ce 1^{er} Amendement.

2. DURÉE PROLONGÉE

La Durée du Bail est par les présentes prolongée pour cinq (5) ans, débutant rétroactivement au 1^{er} mars 2021 et se terminant le 28 février 2026 (la « **Durée Prolongée** »).

3. LOYER

Pendant la Durée Prolongée, le Locataire s'engage à payer au Locateur un loyer annuel de treize mille cinq cent dollars (13,500.00\$) plus les taxes applicables.

Ce loyer est payable le 1^{er} mars de chacune des années de la Durée Prolongée. Il est convenu entre les parties que le Locataire devra payer la différence entre l'ancien loyer et le nouveau loyer ci-dessus à la signature du présent 1^{er} Amendement.

4. RETARD DANS LES PAIEMENTS

L'acceptation par le Locateur de tout chèque antidaté ou de tout paiement en retard est considéré comme un mode de perception seulement, sous réserve des droits du Locateur en vertu des présentes. Toute somme due par le Locataire en vertu du Bail et qui n'est pas payée à échéance porte intérêt à un taux annuel égal à dix pour cent (10%).

5. DISPOSITIONS DIVERSES

5.1 Tous les termes et conditions du Bail, tel que modifiés par le présent 1^{er} Amendement, demeurent pleinement en vigueur et continueront de s'appliquer aux Lieux Loués;

5.2 Les signataires aux présentes déclarent être dûment autorisés à représenter les parties respectives à ce 1^{er} Amendement;

5.3 Le présent 1^{er} 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

Québec, 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 Québec;

- 5.4 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;
- 5.5 Sauf lorsque spécifiquement prévue aux présentes, toutes les expressions utilisées au présent 1^{er} Amendement seront réputées avoir la même signification que celle qui leur est attribuée dans le Bail;

6. CONDITION DU LOCATEUR

Une fois que le document aura été signé par le Locataire, le 1^{er} Amendement sera soumis au comité de direction du Locateur pour ratification, étant entendu que malgré le fait que le 1^{er} Amendement ait été signé par le Locateur, le Locataire reconnaît que l'acceptation du 1^{er} 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 1^{er} 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.

7. ACCEPTATION

Le Locataire doit signifier son acceptation du 1^{er} Amendement en signant 1 original et en le retournant au Locateur avant **17h00** (heure de Québec) **le 28 janvier 2022** à défaut de quoi le 1^{er} Amendement devient nul et non avenu, sans pénalité, charge ou recours quelconque du Locataire envers le Locateur. Sujet à la condition du Locateur, le 1^{er} Amendement est réputé accepté par les parties lorsque le Locateur remet au Locataire une copie dûment signée par le Locateur, à défaut de quoi, le 1^{er} Amendement devient nul et non avenu, sans pénalité, charge ou recours quelconque du Locataire envers le Locateur.

8. SIGNATURES ÉLECTRONIQUES

Les parties acceptent que le présent 1^{er} 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 1^{er} Amendement devront être considérée de la même façon qu'une signature manuelle.

[LES SIGNATURES SE TROUVENT SUR LA PAGE SUIVANTE]

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

LE LOCATAIRE à Montréal, ce 20 jour de Janvier 2022.

TELUS COMMUNICATIONS INC.

Gves Massé

Coordonateur Qualité Service Immobilier Droit & accès

LE LOCATEUR à _____, ce __ jour de _____ **2022**.

INDUSTRIELLE ALLIANCE, ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.

Signé par Mathieu Arpin 2022-01-27 15:08:54 EST

Signé par Claude Sirois 2022-01-27 17:02:37 EST