

PREMIER AMENDEMENT À LA CONVENTION D'ACCÈS INTERVENU À MONTRÉAL, PROVINCE DE QUÉBEC, PRENANT EFFET À COMPTER DU 2^e JOUR DU MOIS DE DÉCEMBRE 2008

ENTRE : **9109-7550 QUEBEC INC.**, personne morale légalement constituée, agissant et représentée aux présentes par Olivier Catusse, son Matti Kreutzer, dûment autorisé tel qu'il le déclare;

(ci-après désignée le « Propriétaire »)

ET : **TELUS COMMUNICATIONS INC.**, personne morale légalement constituée, agissant et représentée par Robert Berry, son _____ dûment autorisé tel qu'il le déclare;

(ci-après désignée l' « ESL »)

ATTENDU QU'en vertu d'une convention d'accès intervenu le 22 mars 2004 (la « Convention ») entre La Cité du commerce électronique, Phase II, SEC en tant que propriétaire (le « Propriétaire Antérieur ») et Telus (Communications) Québec Inc. en tant que licencié (le « Licencié Antérieur »), ESL loue des lieux tels que définis au paragraphe 2.1 de la Convention (les « Lieux ») situés dans l'immeuble portant l'adresse civique 1360, boulevard René-Lévesque Ouest, ville de Montréal, province de Québec, H3G 2W6 (l'« Immeuble ») pour une durée prenant fin le 1^{er} décembre 2008 (la « Durée ») sujet à une (1) option de renouvellement de cinq (5) ans, dans le but de fournir des services de communications aux locataires de l'Immeuble, le tout conformément aux termes et conditions indiqués dans la Convention;

ATTENDU QUE le Propriétaire est le cessionnaire de tous les droits du Propriétaire Antérieur et de tout cessionnaire de ce dernier dans l'Immeuble et à la Convention; et

ATTENDU QUE ESL est le cessionnaire de tous les droits du Licencié Antérieur et de tout cessionnaire de ce dernier à la Convention; et

ATTENDU QUE ESL désire prolonger la Durée de la Convention, le tout conformément et sujet aux dispositions des présentes.

PAR CONSÉQUENT, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT

1. PRÉAMBULE

1.1 Le préambule est vrai et exact et fait partie intégrante des présentes.

1.2 Tout mot ou expression portant une majuscule dans cet Amendement a le sens qui lui est donné dans la Convention à moins d'indication contraire ou à moins que le contexte ne l'indique autrement.

PARAPHES	
Propriétaire	ESL
	

2. PROLONGATION DE LA CONVENTION

Les parties conviennent de prolonger la Durée de la Convention pour une période débutant le 2 décembre 2008 et prenant fin le 30 novembre 2013 (la « Période de Prolongation »), conformément aux dispositions des présentes.

Pendant la Période de Prolongation, ESL convient de payer au Propriétaire :

- (a) un loyer annuel égal à trois mille cinq cents dollars (3 500,00 \$) par année pour une partie de la salle POP (plus la T.P.S. et la T.V.Q.), payable conformément aux dispositions de la Convention;
- ~~(b) un loyer annuel additionnel égal à cent dollars (100,00 \$) (plus la T.P.S. et la T.V.Q.) par espace mural, par manchon dans chacune des salles d'étages (puits) pour desservir les locataires existants de l'immeuble, payable conformément aux dispositions de la Convention et~~
- (c) tous les autres montants prévus à la Convention incluant, sans limitation, les coûts inhérents à la consommation d'énergie et de l'entretien pour l'alimentation électrique, la ventilation et la climatisation destinés à ESL, les frais d'accompagnement et les frais de manutention de clefs payables conformément aux dispositions de la Convention.

ESL accepte les Lieux « tels quels » à la date du début de la Période de Prolongation.

- 2.4 ESL ne fera aucune addition ou modification aux Lieux de quelque nature que ce soit sans le consentement préalable écrit du Propriétaire, lequel consentement pourra être refusé à la seule discrétion du Propriétaire, agissant raisonnablement.
- 2.5 ESL convient et reconnaît que le Propriétaire ne sera responsable d'aucun dommage aux biens d'ESL pendant que ces biens se trouvent dans les Lieux, nonobstant la cause des dommages.

3. MODIFICATIONS À LA CONVENTION


- 3.1 Sous réserve des dispositions de cet Amendement, toutes les autres dispositions de la Convention continueront de s'appliquer mutatis mutandis aux Lieux pendant la Période de Prolongation, sauf qu'il n'y aura pas de période de renouvellement et la deuxième (2e) phrase de l'alinéa 3.1 de la Convention est biffée n'ayant plus effet.
- 3.2 Pour tout avis, demande ou autre forme de communication à donner au Propriétaire, l'adresse de ce dernier est la suivante :

1360, boulevard René-Lévesque Ouest,
Bureau 210
Montréal (Québec) H3G 2W4

avec copie au :

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

À l'attention du conseiller juridique

PARAPHES	
Propriétaire	ESL
	

et pour tout avis à donner à ESL, l'adresse de ce dernier est la suivante

Telus Communications Inc.
Attn: Real Estate Services
120 7 Avenue S W, 4th Floor
Calgary AB T2P 0W4

4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 4.1 Les parties confirment qu'aucun agent ni courtier immobilier n'a participé ni a été engagé relativement à cette transaction immobilière. ESL demeure entièrement responsable à ses seuls frais et indemniserà le Propriétaire de toute commission payable à tout agent ou courtier qu'il aura engagé relativement à cette transaction.

EN FOI DE QUOI, le Propriétaire et ESL ont dûment signé

9109-7550 QUEBEC INC.

(Propriétaire)



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'William', is written over a horizontal line.

TELUS COMMUNICATIONS INC.

(ESL)



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Robert Beatty', is written over a horizontal line.

ROBERT BEATTY
AVP, BUILDING ACCESS