

## ADDENDA DE BAIL (NO 2)

**ENTRE:** **INDUSTRIELLE ALLIANCE, ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS 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**, ayant son siège social au 25, rue York, 22<sup>e</sup> étage, Toronto, province de l'Ontario M5J 2V5, agissant par Richard Johnson son représentant dûment autorisé tel qu'il le déclare.

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

**ATTENDU QUE** le Locataire et le Locateur ont signé un bail en 2001; une entente le 26 avril 2007 et un addenda de bail (no 1) les 9 et 16 juillet 2012 pour un espace de 100 pieds carrés au sous-sol du 1126, Grande Allée Ouest servant de point d'occupation pour l'installation et l'entretien des équipements de télécommunication du Locataire, aux fins de fournir ses services, le tout tel que décrit audit bail, à l'entente et à l'addenda de bail (no 1) (ci-après appelés collectivement le « **Bail** »);

**ATTENDU QUE** la durée du Bail vient à échéance le 30 avril 2017 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 2) (l'« **Addenda no 2** »);

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

- 1) Le préambule fait partie intégrante de cet Addenda no 2.
- 2) La durée du Bail est prolongée pour une période additionnelle de cinq (5) ans commençant le 1<sup>er</sup> mai 2017 et se terminant le 30 avril 2022 (la « **Prolongation** »).
- 3) L'article 4.1 – FRAIS D'ACCÈS est modifié en y ajoutant ce qui suit :

« Pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2017 au 30 avril 2019, le Locataire s'engage à payer annuellement au Locateur un loyer de trois mille deux cent cinquante dollars (3,250.00\$) majorés de toutes les taxes de vente applicables. Ledit loyer est payable le 1<sup>er</sup> mai de chaque année.

Pour la période du 1<sup>er</sup> mai 2019 au 30 avril 2022, le Locataire s'engage à payer annuellement au Locateur un loyer de trois mille trois cent dollars (3,300.00\$) majorés de toutes les taxes de vente applicables. Ledit loyer est payable le 1<sup>er</sup> mai de chaque année. »

- 4) À la condition que le Locataire ne soit pas en défaut aux termes du Bail, tel qu'amendé par cet Addenda no 2, 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<sup>er</sup> mai 2022 au 30 avril 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 de 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.

- 5) 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 2. 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.
- 6) Tous les autres termes et conditions du Bail, non incompatibles avec les présentes, demeurent inchangés et s'appliqueront à cette Prolongation.

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

LE LOCATAIRE à Toronto, ce 6 jour de Avril 2017.

TÉLUS COMMUNICATIONS COMPANY

Richard Johnson

témoin Richard Johnson  
Manager, Billing Access

LE LOCATEUR à Québec, ce 6 jour de avril 2017.

INDUSTRIELLE ALLIANCE, ASSURANCE ET SERVICES FINANCIERS INC.

M. Béland

R. Lévesque

J. P.

témoin

Martin Lambert

témoin