Abridged

Bell

**LICENCE D'ACCÈS AUX INSTALLATIONS DE TÉLÉCOMMUNICATION ET À L'IMMEUBLE**
**NOUVEAUX IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

La présente licence (la ***licence***) est conclue à la dernière date où les deux parties ont signé les présentes (la ***date d'entrée en vigueur***).

En contrepartie des droits et obligations réciproques énoncés dans les présentes, Bell Canada et Les Condos du Pinacle inc. (le ***promoteur***) conviennent de ce qui suit :

1. Le promoteur octroie par les présentes à Bell Canada et à toute personne morale appartenant au même groupe que BCE Inc. (au sens donné au terme ***groupe*** dans la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, telle que modifiée de temps à autre), incluant, sans restriction, les personnes dont Bell Canada est légalement responsable (ci-après appelées collectivement ***Bell***), sans coûts ni frais pour Bell, un droit et une licence non exclusifs autorisant Bell à:

   i. pénétrer dans l'immeuble en copropriété devant être construit par le promoteur, décrit plus précisément à l'annexe A (l'***immeuble***) ainsi que dans les parties et aires communes de l'immeuble, et à accéder à tout élément situé à l'intérieur, par-dessus ou au-dessous de ceux-ci, l'accès à et l'usage d'une ou de plusieurs pièces ou autres espaces isolés situés à l'intérieur, par-dessus ou au-dessous de l'immeuble (les ***espaces réservés à l'équipement***) aux fins suivantes : (a) assurer et fournir les services de télécommunication et autres services de communication, sous réserve des décisions rendues par le CRTC (ci-après défini) de temps à autre (collectivement, les ***services de Bell***), aux propriétaires, aux locataires, invités, résidants ou acheteurs potentiels de l'immeuble (collectivement, les ***occupants***); et (b) exercer des droits non exclusifs de commercialisation et de publicité conformément aux modalités et conditions de l'entente non-exclusive de commercialisation — Nouveaux immeubles en copropriété datée du 20 janvier 2014 (l'***entente de commercialisation***);

   ii. utiliser, construire, installer, tester, exploiter, maintenir, réparer, entretenir, mettre à niveau, modifier, enlever et remplacer l'équipement situé à l'intérieur, par-dessus ou au-dessous de l'immeuble, incluant, sans restriction, l'installation de l'équipement nécessaire aux fins d'effectuer des démonstrations commerciales des services de Bell. Pour les fins de la licence, l'«***équipement***» (tel que décrit à l'Annexe B) inclut, notamment, tout matériel, fil, câblage, infrastructure ou autre élément (à l'exclusion du conduit) étant nécessaire et accessoire à l'activation, la prestation et la démonstration des services de Bell aux occupants. Aucune disposition des présentes ne pourra faire en sorte de limiter la capacité de Bell de changer, de modifier ou de remplacer l'équipement par de l'équipement neuf et(ou) différent nécessaire à la prestation des services de Bell; et

   iii. accéder au signal des caméras de télévision de sécurité en circuit fermé et (ou) au signal de tout autre équipement vidéo (p. ex., des amplificateurs ou des répartiteurs) (collectivement, les ***TVCF***) et à l'utiliser en vue d'intégrer un tel signal dans le circuit des services de Bell, et ce dans l'éventualité où de tels TVCF font partie intégrante ou sont installés dans l'immeuble. Le promoteur reconnaît que Bell ne fait aucune déclaration ni ne donne aucune garantie quant à l'accès aux TVCF ni quant à l'utilisation, au contenu ou à la qualité du signal.

   Aucune disposition de la présente licence ne saurait être interprétée comme conférant à Bell quelque droit ou privilège d'accès exclusif dans ou à l'immeuble ayant pour effet d'exclure tout autre tiers.

2. Le promoteur reconnaît que Bell aura également accès à un chemin et(ou) au conduit situé (s) le long, au-dessus ou en-dessous de la propriété, depuis la limite de la propriété jusqu'à l'immeuble (le ***conduit***), de même qu'aux espaces réservés à l'équipement, ou à travers ceux-ci. Si Bell détermine qu'un câble ou de l'équipement à fibres optiques doit être installé au conduit, dans l'immeuble et(ou) dans les espaces réservés à l'équipement, Bell pourra installer, maintenir et mettre à niveau tout équipement à l'intérieur du conduit. Les parties devront convenir à l'avance (agissant toutes deux raisonnablement) d'un plan d'installation, de mise à niveau ou d'entretien relatif à l'équipement à l'intérieur du conduit.

3. Sauf en cas d'urgence, tous les droits d'accès octroyés ainsi que les usages permis aux présentes seront mis à la disposition de Bell pendant les heures de service normales, soit trois cent soixante-cinq (365) jours par année, sous réserve de la remise par Bell d'un avis raisonnable au promoteur ou au mandataire de celui-ci relatif à son intention d'entrer dans l'immeuble aux fins de la présente licence.

4. Les parties devront satisfaire aux exigences d'installation relatives à l'équipement devant être installé par Bell (l'***équipement de Bell***), ces exigences étant plus précisément énoncées à l'annexe B des présentes. Bell devra, à ses propres frais : (i) s'assurer que tout l'équipement de Bell soit installé conformément à toutes les lois, y compris, notamment, aux exigences pertinentes du code du bâtiment et du code de

prévention des incendies en vigueur au moment de l'installation, et (ii) être responsable de la fourniture, l'installation, l'entretien et la réparation de l'équipement de Bell pendant la durée et la période de renouvellement (ces expressions étant définies ci-après), bien que chaque occupant individuel puisse engager des coûts (correspondant aux tarifs de Bell alors applicables) propres aux besoins de son propre appartement. Bell s'engage à réparer, à ses propres frais, tout dommage direct à l'immeuble ou aux espaces réservés à l'équipement dans la mesure où un tel dommage est causé par ou découle d'un acte de négligence, d'une inconduite volontaire ou d'une omission se rapportant à l'utilisation et à l'occupation par Bell des espaces réservés à l'équipement ou de l'immeuble (l'***engagement***). L'équipement de Bell demeurera la propriété de Bell à tout moment et ne deviendra pas immeuble malgré tout principe légal à l'effet contraire. Pour plus de certitude, dans l'éventualité où l'équipement de Bell est déterminé comme étant immeuble, le promoteur renonce au bénéfice de l'accession relativement à l'équipement de Bell. Le promoteur reconnaît qu'il n'a aucun droit de propriété relativement à l'équipement de Bell ni à aucun autre article appartenant à Bell raisonnablement envisagé dans les présentes et qu'il ne pourrait aucunement prétendre ou affirmer le contraire.

5. Aucune disposition de la présente licence ne limite le droit du promoteur de réparer l'une des parties ou aires communes de l'immeuble; il est entendu que si une telle réparation est susceptible d'affecter l'équipement de Bell, le promoteur devra : (i) fournir à Bell un préavis écrit raisonnable l'enjoignant d'ajuster et(ou) de déplacer l'équipement de Bell avant que les travaux de réparation ne soient effectués; et (ii) rembourser à Bell tous les coûts raisonnables engagés par Bell et résultant de tout déplacement ou de tout ajustement du matériel.

6. Chaque partie déclare et garantit : (1) qu'elle détient les pleins droits, les pleins pouvoirs et la complète autorité et capacité afin de conclure la présente licence et d'en exécuter les engagements et obligations; (2) qu'elle n'est soumise à aucune obligation légale, contractuelle ou autre susceptible d'empêcher ou de nuire à l'exécution complète de ses engagements et obligations énoncés aux présentes; (3) qu'elle est dûment constituée et existe validement sous le nom indiqué dans la présente licence; et (4) qu'aucun règlement de l'immeuble en vigueur (tel qu'il est décrit dans le livre quatrième, titre troisième, chapitre III du *Code civil du Québec*) n'empêche ou ne limite la capacité de l'une ou l'autre des parties de : (i) conclure la présente licence; et(ou) (ii) d'exécuter les obligations qui y sont énoncées.

7. Bell Canada sera responsable, indemnisera et tiendra à couvert le promoteur, ses administrateurs, dirigeants, employés et entrepreneurs, ainsi que ceux dont le promoteur est responsable (collectivement, les ***indemnitaires du promoteur***) à l'égard de l'ensemble des pertes, poursuites, actions, causes d'action, procédures, dommages, coûts, réclamations et dépenses (collectivement, les ***pertes***) découlant de tout dommage matériel causé à tout bien tangible ou de toute lésion corporelle, y compris le décès, subie par toute personne par suite ou en raison de tout acte de négligence, d'une inconduite volontaire ou d'une omission liée à l'utilisation et à l'occupation par Bell des espaces réservés à l'équipement ou de l'immeuble (incluant, sans restriction, l'engagement énoncé à l'article 4 des présentes); il est entendu que Bell Canada ne sera pas tenue d'indemniser les indemnitaires du promoteur dans le cas où de telles pertes seraient causées par une faute, un acte de négligence, une inconduite volontaire ou une omission de la part des indemnitaires du promoteur. Le promoteur devra indemniser et tenir Bell à couvert de toute perte ou de tout dommage occasionné à l'équipement et étant causé(e) par le promoteur, ses employés, ses mandataires, ses entrepreneurs, ou par ceux dont le promoteur est responsable. Le présent article demeurera en vigueur malgré l'expiration ou la résiliation de la présente licence.

8. La durée de la présente licence débutera à compter de la date d'entrée en vigueur et continuera à courir pendant une période de dix (10) ans (la ***durée***). La durée sera automatiquement prolongée pour des périodes additionnelles d'une année aux conditions présentes aussi longtemps que les services de Bell seront disponibles pour l'immeuble en vertu des modalités et conditions énoncées aux présentes (la ***période de renouvellement***).

9. L'une ou l'autre des parties pourra mettre fin à la présente licence (i) en communiquant par écrit à l'autre partie au moins cent quatre-vingt (180) jours avant la fin de la durée ou de toute période de renouvellement, le cas échéant, son intention de ne pas renouveler l'entente dans la mesure où il n'existe aucun abonné actif des services de Bell dans l'immeuble; (ii) dans le cas d'une violation substantielle des présentes à laquelle il n'a pas été remédié dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la réception d'un avis écrit relatif à une telle violation par l'autre partie; ou (iii) immédiatement, si l'autre partie devient faillie ou insolvable, ou devient incapable de payer ses obligations au fur et à mesure de leur exigibilité, entame des procédures d'insolvabilité ou fait l'objet de telles procédures, fait une cession au profit de ses créanciers, se prévaut de toute loi se rapportant aux débiteurs faillis ou insolvables; si une ordonnance est rendue ou une résolution adoptée pour la liquidation de l'autre partie; si un séquestre, un séquestre-gérant, un séquestre intérimaire, un syndic de faillite ou un liquidateur de succession est nommé pour prendre possession de l'actif de l'autre partie; si un créancier prend des mesures pour qu'une requête d'ordonnance de faillite soit rendue contre l'autre partie; ou par suite de la faillite, de la réorganisation, de la cession, de la requête ou de la nomination d'un syndic ou de tout autre acte d'insolvabilité de l'autre partie. Si l'action d'un organisme gouvernemental

requiert des modifications aux services de Bell ou des modifications aux modalités selon lesquelles ces services sont rendus qui sont incompatibles avec les modalités de la présente licence ou des modifications qui compromettent la capacité de Bell d'offrir les services de Bell d'une manière rentable et techniquement pratique, Bell pourra résilier la présente licence sur préavis écrit de trente (30) jours au promoteur. À l'expiration ou à la résiliation de la présente licence, et pourvu qu'il n'existe aucun autre abonné actif des services de Bell dans l'immeuble (auquel cas Bell conservera le titre de propriété de l'équipement de Bell), Bell disposera de trente (30) jours pour retirer l'équipement de Bell, après quoi l'équipement de Bell sera réputé avoir été abandonné et la propriété et les titres relatifs à l'équipement Bell seront automatiquement transférés au promoteur.

10. Tout avis dont la remise est requise ou autorisée aux termes des présentes ou encore tout document à remettre sera réputé avoir été donné dans des conditions satisfaisantes s'il a été acheminé par courrier postal, remis en main propre ou transmis par télécopieur à chaque partie aux coordonnées indiquées ci-dessous :

| | |
|---|---|
| Bell Canada : | Promoteur : |
| 100 Wynford Drive, 3e étage<br>Toronto (Ontario)<br>M3C 4B4 | Les Condos du Pinacle inc.<br>1515 av. Saint-Jean-Baptiste, bureau 183,<br>Québec, Qc, G2E 5E2 |
| Télécopieur : 416-446-3240 | Télécopieur : ( ) |
| À l'attention du vice président, ventes et distribution | À l'attention de : |

Avec une copie aux Services juridiques
de Bell Canada, 416-383-6269

Les avis seront réputés avoir été reçus par le promoteur ou par Bell, selon le cas, (i) le cinquième (5e) jour ouvrable après la date d'envoi par la poste, (ii) au moment de la remise, dans le cas d'une livraison en main propre, (iii) à la date et à l'heure de transmission dans le cas d'une télécopie, à condition dans ce dernier cas que la transmission ait lieu durant les heures d'ouverture normales, avec récépissé ou autre preuve de transmission.

11. Lorsqu'une disposition de la présente licence entre en conflit avec une annexe jointe aux présentes, la disposition de la présente licence prévaudra. La présente licence et les annexes seront régies par les lois de la province de Québec et les lois du Canada qui s'y appliquent, à l'exclusion de tout conflit de loi, règle ou principe pouvant faire référence aux lois d'une autre juridiction. La présente licence sera également assujettie à toutes les lois applicables fédérales, provinciales et locales ainsi qu'aux règlements, décisions et ordonnances d'organismes gouvernementaux, incluant, sans restriction, la *Loi sur les télécommunications*, telle que modifiée, la *Loi sur la radiodiffusion*, telle que modifiée, ou les règles et règlements du Conseil de la radiodiffusion et des télécommunications canadiennes (le ***CRTC***).

12. La présente licence, l'entente de commercialisation et les Annexes liées constituent l'intégralité de l'entente conclue entre les parties et remplacent toutes les ententes et toutes les conventions préalables portant sur l'objet des présentes. Sauf tel qu'il est prévu à l'article 6, aucune partie ne fait de déclaration ni ne donne de garantie, expresse ou implicite, légale ou autre, à l'autre partie. Si une disposition de la présente licence se révèle invalide, illégale ou inexécutoire, les autres dispositions de la présente licence ne seront pas affectées ni amoindries, et la disposition visée sera automatiquement modifiée dans la moindre mesure nécessaire pour la rendre valide, légale et exécutoire.

13. Sous réserve du paragraphe suivant, aucun des droits et obligations stipulés aux présentes ne pourra être cédé ou transféré par le promoteur dans le cadre de toute vente, vente éventuelle, cession, attribution ou transfert de tout ou d'une partie de l'immeuble (collectivement ***le transfert***) sans avoir préalablement obtenu le consentement écrit de Bell. Lors de tout transfert de l'immeuble, le cas échéant, le cédant devra s'assurer que le bénéficiaire du transfert signe et remette à Bell une entente selon laquelle le bénéficiaire du transfert convient d'assumer et d'être lié par tous les droits et obligations incombant au promoteur en vertu de la présente licence (***la prise en charge***). Le non respect de la présente disposition sera réputé constituer une violation substantielle de la licence. Au moment même où la prise en charge devient effective, le cédant sera immédiatement libéré de ses obligations en vertu de la licence relativement à l'immeuble (sauf en ce qui concerne toute obligation non encore exécutée, découlant des présentes, et étant antérieure à la prise en charge).

Nonobstant toute disposition contenue à la présente licence, immédiatement suivant la publication au Registre foncier de la déclaration de copropriété et la constitution du syndicat (le syndicat) relativement à

l'immeuble, le promoteur devra exiger une prise en charge écrite par le syndicat afin que celui-ci assume tous les droits et obligations incombant au promoteur en vertu de la présente licence. Le cas échéant, le promoteur devra immédiatement aviser Bell par écrit de la publication au Registre foncier de la déclaration de copropriété, de la constitution du syndicat et de la prise en charge. Au moment même où la prise en charge devient effective, le promoteur sera immédiatement libéré de ses obligations en vertu de la licence relativement à l'immeuble (sauf en ce qui concerne toute obligation non encore exécutée, découlant des présentes, et étant antérieure à la prise en charge).

Bell, de son côté, pourra céder la licence en autant qu'avis d'une telle cession soit donné au promoteur.

14. Le promoteur et Bell conviennent que cette licence et tous renseignements échangés entre les parties aux présentes, incluant, sans restriction, les renseignements relatifs à des tiers, demeurent des renseignements confidentiels des parties et aucune des parties ne divulguera de tels renseignements sans le consentement écrit préalable de l'autre partie, à moins d'y être contraint par une procédure judiciaire ou légale ou par la loi, ou si lesdits renseignements confidentiels ont été rendus publics sans intervention de la partie divulgatrice. Pour plus de certitude, il est entendu que la présente disposition ne peut être interprétée comme empêchant l'une ou l'autre des parties de divulguer quelque modalité de la présente licence à ses experts-comptables, conseillers financiers et juridiques, ou tel qu'exigé par la loi. Cette disposition demeurera en vigueur malgré l'expiration ou la résiliation anticipée de la présente licence.

En foi de quoi les parties, par l'entremise de leurs représentants dûment autorisés, ont signé la présente licence à la date d'entrée en vigueur :

**LES CONDOS DU PINACLE INC.**

*J'ai/nous avons l'autorité de lier la société*

Nom :

Fonctions : Président

Date : 20 janvier 2014

**BELL CANADA**

*J'ai l'autorité de lier la société*

Nom :

Fonctions : Chef divisionnaire, ventes

Date : March 30, 2014

**Annexe A**
**Adresse et description de l'immeuble**

A. Immeuble :

La présente licence s'applique à l'immeuble suivant :

Nom de l'immeuble :
Les Condos du Pinacle

Adresse municipale :
1435 rue Notre-Dame, L'Ancienne-Lorette, Qc, G2E 3A8

Description officielle de la propriété :
n/a

REMARQUE :

Si le promoteur concède à Bell des droits d'accès relativement à un centre de vente et(ou) et décor de l'immeuble et(ou) de finition exploitée par le promoteur afin de faciliter la vente de fractions dans l'immeuble (le ***centre de vente***), les parties devront inscrire l'adresse du centre de vente concerné à la clause B ci-dessous. Le cas échéant, les parties reconnaissent que les modalités et conditions de la présente licence s'appliqueront au centre de vente construit ou devant être construit par le promoteur, comme si un tel centre de vente faisait partie de l'immeuble.

B. Centre de vente :

La présente licence s'applique au centre de vente suivant :

n/a

Initiales Client