

ENTENTE D' ACCES -TELECOMMUNICATIONS

Date d'Entree en Vigueur : 21 mars 2002 ...;

ENTENTE D' ACCES «< L'ENTENTE D' ACCES ») ENTRE BELL CANADA ET 9084-4069 QUEBEC INC. ET INV ANHOE CAMBRIDGE INC. PAR SON GESTIONNAIRE IVANHOE CAMBRIDGE INC. «< LE PROPRIETAIRE ») AUTORISANT BELL CANADA A INSTALLER ET A EXPLOITER DE L'EQUIPEMENT DE TELECOMMUNICATIONS AINSI QU' A UTILISER LES CONDUITS ET VOIES D' ACCES LOCALISES DANS LES IMMEUBLES POSSEDES OU CONTROLES PAR LE PROPRIETAIRE ET LISTES A L' ANNEXE A (COLLECTIVEMENT « L' IMMEUBLE »).

1. Les parties reconnaissent et conviennent que la présente Entente d' Accès entre en vigueur a compter de la Date d'Entree en Vigueur précisée ci-dessus et expire le 31 mars 2007 (la « Durée »). La présente Entente d' Accès est automatiquement renouvelée pour une durée additionnelle égale à la Durée (la « Période de Renouvellement ») à moins que l'une des parties avise l'autre partie par écrit, au moins cent quatre-vingts (180) jours avant l'expiration de la Durée, qu'elle ne désire pas que les dispositions de la présente Entente d' Accès continuent de s'appliquer au-delà de la Durée initiale.

2. Bell Canada et le Propriétaire reconnaissent conjointement que, dans le but de fournir aux occupants et locataires de l'immeuble (collectivement les « Occupants ») les services de télécommunications de grande qualité (les « Services ») auxquels ceux-ci s'attendent, de l'équipement de télécommunications, des câbles de fibres optiques et/ou des commutateurs, des routeurs ou tout autre équipement (incluant, non exclusivement, l'équipement situé dans l'immeuble) avant la Date d'Entree en Vigueur nécessaire pour fournir les Services aux Occupants (collectivement l'« Équipement ») peut devoir être installé dans la pièce de terminal principale (la « PTP »), dans la zone de point de présence (la « Zone POP ») ou ailleurs dans l'immeuble par Bell Canada, celle-ci pouvant également avoir à accéder audit Équipement. En conséquence, le Propriétaire autorise par les présentes Bell Canada à procéder à l'installation et à la maintenance de l'Équipement applicable et à utiliser l'Équipement applicable, les conduits et les voies d'accès de l'immeuble pour fournir les Services aux Occupants. L'adresse de l'immeuble et une liste de l'Équipement devant être installé dans ce dernier figurent à l'Annexe A, jointe aux présentes.

3. Lorsque Bell Canada doit faire installer des fibres optiques ou câbles coaxiaux, Bell Canada fera réaliser ses travaux par les entrepreneurs accrédités par le Propriétaire, mais sans réserve du respect des exigences raisonnables du Propriétaire et de Bell Canada relativement aux procédures et normes de construction. Il est entendu que Bell Canada est l'unique Propriétaire des dits câbles et que seule Bell Canada peut utiliser lesdites fibres optiques et câbles coaxiaux.

Q200~ ()12610 2002-0~.21 PJ!;I: I

"" , "" ,~ """"W,, ""

4. Bell Canada n'installe pas de cablage de cuivre dans l'Immeuble, passe le point de

demarcation soit la PTP, et utilisera le cablage mis à sa disposition par le Propriétaire. Des câbles de cuivre spécialisés de calibre 22, pour fournir des services de niveau DS-1, seront nécessaires afin de rencontrer les normes de transmission (ANSI T1.403-1995). Le Propriétaire devra fournir ces câbles spécialisés au besoin.

5. Bell Canada assume les coûts du pouvoir électrique consommé par ses Équipements dans l'Immeuble pourvu que le Propriétaire fasse installer un compteur séparé à cette fin.

6. Les parties conviennent que rien de la présente Entente d'Accès ne doit être interprétée comme restreignant le droit de Bell Canada de fournir des Services aux Occupants de l'Immeuble. Nonobstant ce qui précède, les parties reconnaissent et conviennent que la présente Entente d'Accès n'autorise pas l'installation, l'exploitation ou la maintenance d'Équipement additionnel en sus de l'Équipement précisé à l'Annexe A, et que cette Annexe peut être modifiée de temps en temps avec le consentement des deux parties.

7. Si Bell Canada entend installer de l'Équipement additionnel dans l'Immeuble, elle doit aviser à l'avance le Propriétaire de la nature dudit Équipement additionnel. Chaque fois que Bell Canada envisage l'installation d'Équipement additionnel, elle doit présenter une demande écrite d'ajout dudit Équipement additionnel. Cette demande doit notamment préciser l'emplacement de l'Immeuble, la description de l'Équipement additionnel et son emplacement dans l'Immeuble; elle doit aussi être soumise à l'approbation du Propriétaire sous la forme d'une Annexe A modifiée. Dès l'approbation de ladite demande, le Propriétaire doit en retourner une copie signée à être versée aux dossiers de Bell Canada, le processus décrit au paragraphe 9 ci-dessous pouvant dès lors commencer.

(a) Le Propriétaire autorise Bell Canada à procéder à l'exploitation, à la maintenance, au remplacement, à l'ajout, au retrait et, sous réserve du paragraphe 9 ci-dessous, à l'installation aux seuls frais et risques de Bell Canada, de l'Équipement dans la PTP de l'Immeuble et, s'il y a lieu, dans la Zone POP (comme précisé par le Propriétaire) pour fournir les Services et/ou la connectivité aux Occupants. L'Équipement doit être précisé à l'Annexe A, qui peut être modifiée de temps en temps conformément au paragraphe 9 des présentes;

(b) Le Propriétaire se réserve par les présentes le droit exclusif d'accorder, de conférer ou de renouveler, des droits similaires à d'autres parties.

(a) Avant d'entreprendre les travaux autorisés, Bell Canada doit, à ses seuls frais, préparer et remettre au Propriétaire des schémas des travaux ou de l'installation, indiquant en détails le type, la dimension et l'emplacement de l'Équipement dans l'Immeuble. Bell Canada ne doit pas installer d'autre Équipement que celui prévu à la Date d'Entrée en Vigueur de la présente Entente d'Accès sans le consentement préalable du Propriétaire. Les parties, reconnaissant que les Occupants s'attendent à ce que leurs besoins en matière de services de

telecommunications scient combles sans retard, s'engagent a collaborer en ce sens. Aucun travail ne doit etre entrepris avant que le Proprietaire ait approuve tous les plans de construction ou d'installation applicables. Bell Canada convient que l' installation et la construction doivent etre effectuees avec diligence, de maniere responsable, conformement aux regles de l'art, selon les normes de construction generalement reconnues et en accord avec les exigences du Proprietaire ;

Bell Canada doit, a ses seuls frais, reparer tout dommage cause a l'Immeuble ou aux autres biens du Proprietaire ou des Occupants, dans la mesure ou il s'agit de dommages directs, causes par Bell Canada, par ses sous-traitants ou par les personnes dont Bell Canada est juridiquement responsable, et lies a l'installation, a l'exploitation, a la maintenance ou au retrait de l'Equipement ou des installations regis par la presente Entente d' Acces. Ni l'une ni l'autre des parties aux presentes ne peut en aucune circonstance etre tenue responsable de pertes commerciales ou economiques ou encore des dommages indirects, speciaux ou fortuits resultant directement ou indirectement de la presente Entente d' Acces.

Bell Canada doit prendre toutes les mesures raisonnables sur le plan commercial pour s'assurer de ne pas perturber l'utilisation et la jouissance paisibles de l'Immeuble ou encore des services de communications ou des dispositifs informatiques du Proprietaire ou des Occupants. Si de telles perturbations surviennent, le Proprietaire doit en aviser Bell Canada par écrit, celle-ci devant remedier sans tarder a ces perturbations sur reception de l'avis precite;

Bell Canada s'engage a se conformer a la totalite des regles et des reglements raisonnables adoptes et modifies de temps a autre par le Proprietaire et applicables de maniere generale dans l'Immeuble aux sous-traitants et autres personnes autorisees.

Nonobstant ce qui precede, les employes de Bell Canada doivent, chaque fois qu'ils penetrent dans l'Immeuble, avant d'accéder a leur zone de travail, s'enregistrer aupres de la securite de l'Immeuble, presenter une piece d'identite avec photo et obtenir les autorisations necessaires. Le Proprietaire doit, de maniere raisonnable et avec diligence, permettre aux employes de Bell Canada d'accéder a l'Immeuble sept jours sur sept, 24 heures sur 24, sous reserve du respect des normes de securite raisonnables imposees par le Proprietaire .

Bell Canada s'engage a tenir le Proprietaire indemne et a couvrir de la totalite des actions, poursuites, reclamations, dommages, depenses, frais et responsabilites resultant des dommages causes a l'Immeuble, des prejudices corporels (deces compris), ainsi que des dommages aux biens ou de la destruction ou de la perte de biens resultant directement de la faute ou de la negligence de Bell Canada, de ses sous-traitants ou des personnes dont il est juridiquement responsable dans l'installation, l'exploitation, la maintenance

ou le retrait de l'Équipement, de la Zone POP ou des autres espaces de communications de l'Immeuble. .

2. (a) Les parties reconnaissent et conviennent que Bell Canada est tenue de respecter les ordonnances, décisions, règles, règlements, licences et directives (les «Ordonnances») du Conseil de la radiodiffusion et des télécommunications canadiennes (le «CRTC») et des successeurs de ce dernier, existants ou édictés de temps à autre pendant la durée de la présente Entente d'Accès, ainsi que les autres organismes de réglementation ayant juridiction. Si Bell Canada estime, sur la base de critères raisonnables, qu'une Ordonnance est de nature à nuire à sa capacité de respecter les conditions de la présente Entente d'Accès, elle peut, à sa discrétion, proposer des modifications pour donner effet à cette Ordonnance ou résilier la présente Entente d'Accès moyennant un avis écrit de quatre-vingt-dix (90) jours.

b) Les parties reconnaissent qu'une procédure engagée en vertu de l'Avis Public CRTC 2000-124 «< AP 2000-124 ») est actuellement en cours devant le CRTC concernant le paiement des frais, par les entreprises de services locaux (les «ESL»), pour accéder à leurs utilisateurs finaux dans les immeubles multilocataires (les «IML»). Les parties conviennent que si, à la conclusion de la procédure engagée en vertu de l'AP 2000-124 et des processus d'appels

éventuels, Bell Canada se voit enjointe de payer des frais pour accéder aux utilisateurs finaux dans les IML, elle et le Propriétaire devront entreprendre des négociations pour fixer le montant de ces frais, Bell Canada convenant de payer lesdits frais au Propriétaire, rétroactivement, si applicable, à la date d'entrée en vigueur de la présente Entente d'Accès.

c) Si la présente Entente d'Accès est résiliée sur avis de Bell Canada conformément à l'alinéa 12(a) ci-dessus, les parties s'engagent, avant l'expiration de la période de quatre-vingt-dix (90) jours précitée, à prendre toutes les mesures raisonnables sur le plan commercial pour parvenir à une entente concernant l'emplacement et l'exploitation de l'Équipement par Bell Canada dans l'Immeuble pour fournir les Services aux clients de Bell Canada visés par la présente Entente d'Accès, et ce, aux conditions convenues d'un commun accord par les parties.

3. (a) La présente Entente d'Accès ne peut être cédée par Bell Canada sans le consentement préalable du Propriétaire, qu'il ne peut refuser sans motif raisonnable; toutefois, un tel consentement n'est pas requis en cas de cession de la présente Entente d'Accès par Bell Canada à une des sociétés membres de son groupe de sociétés.

b) En cas de cession par Bell Canada à une société membre de son groupe de sociétés, Bell Canada demeurera garante de toutes ses obligations en vertu de la présente Entente d'Accès, jusqu'à son expiration.

14. (a) Dès l'expiration de la Durée (ou de la Période de Renouvellement, selon le cas),

mais SOLiS réserve de l'alinéa 14(b) ci-dessous, Bell Canada doit, dans les soixante (60) jours qui suivent, retirer l'Équipement et remettre les parties touchées de l'Immeuble dans leur état d'origine, usure normale exceptée.

(b) Nonobstant ce qui précède, le Propriétaire reconnaît et convient que, pour que Bell Canada puisse fournir des services de télécommunications et les services connexes aux Occupants clients de Bell Canada, cette dernière doit avoir accès à l'Immeuble comme le prévoit la présente Entente d'Accès. En conséquence, si les parties décident, en accord avec le paragraphe 1 des présentes, de ne pas prolonger ou renouveler la présente Entente d'Accès au-delà de la Durée ou de la Période de Renouvellement, selon le cas, la présente Entente d'Accès, nonobstant son expiration, demeure en vigueur aux mêmes conditions que celles prévues aux présentes jusqu'à ce que Bell Canada n'ait plus aucune obligation de fournir des services à un Occupant si l'expiration effective de la présente devait avoir pour conséquence de perturber la fourniture desdits services, et dans la mesure où Bell Canada était tenue de fournir lesdits services au moment de l'expiration. Aux fins de ce qui précède, lors de l'expiration de la présente Entente d'Accès, Bell Canada fournira au Propriétaire, sous réserve de ses obligations en matière de confidentialité, un inventaire sommaire (nombre de clients, durée restante, incluant les options) des ententes en vertu desquelles Bell Canada doit fournir des services aux Occupants de l'Immeuble pour une période se terminant après l'expiration des présentes.

(c) Si Bell Canada manque à l'une de ses obligations importantes prévues aux présentes et ne remédie pas à ce manquement dans les trente (30) jours (ou dans tout délai supérieur convenu par les parties) suivant un avis écrit à cet effet, le Propriétaire est en droit de résilier la présente Entente d'Accès sans autre avis et sans versement de dédommagement à Bell Canada. Bell Canada doit, dans les soixante (60) jours suivant une telle résiliation, retirer l'équipement et remettre les parties touchées de l'Immeuble dans leur état d'origine, usure normale exceptée.

15. (a) Pendant toute la Durée de la présente Entente d'Accès, Bell Canada doit, à ses frais, souscrire et maintenir en vigueur une police d'assurance responsabilité civile générale couvrant, notamment mais non exclusivement, la responsabilité pour blessures corporelles, la responsabilité contractuelle ainsi que la responsabilité civile indirecte des Propriétaires et des entrepreneurs liés à l'utilisation par Bell Canada de l'Immeuble ou de toute partie de celui-ci; cette police d'assurance doit aussi couvrir les activités menées par Bell Canada et toutes les personnes effectuant des travaux en son nom ou dont elle est juridiquement responsable. Cette police doit prévoir une indemnisation minimale de cinq millions de dollars (5 000 000,00 \$) par sinistre (préjudices corporels, décès ou dommages matériels). Sur demande du Propriétaire, Bell Canada doit fournir à ce dernier des certificats

... d'assurance ajoutée prouvant que la couverture précisée ci-dessus est pleinement en vigueur et indiquant que le Propriétaire est ajouté comme assuré additionnel, mais uniquement en rapport avec les activités de Bell Canada et des personnes dont elle est juridiquement responsable.

(b) Sur demande du Propriétaire, Bell Canada doit fournir à ce dernier un certificat d'assurance de ses biens et actifs indiquant que l'assureur renonce à son droit de subrogation envers le Propriétaire.

(c) Nonobstant ce qui précède, les parties conviennent que Bell Canada est auto-assurée. En cas de réclamation, quelle qu'elle soit, Bell Canada est réputée bénéficiaire de l'assurance décrite au présent paragraphe 15.

16. Les avis exigés ou autorisés par les présentes, y compris les documents transmis dans le cadre de celles-ci, peuvent valablement être remis en mains propres ou transmis par télécopieur, aux adresses suivantes :

à Bell Canada: au Propriétaire :

DIRECTEUR GÉNÉRAL IV ANHÖE CAMBRIDGE INC. APPROV. DU RÉSEAU 413 St-Jacques, 7^e étage Montréal (Québec)
à l'attention de M. Gilles Gendron à l'attention du Contentieux
Télécopieur: (514) 391-9567 Télécopieur: (514) 841-7675

Les avis transmis par la poste sont réputés reçus par le Propriétaire ou Bell Canada, selon le cas, le cinquième (5^e) jour ouvrable suivant leur mise à la poste. Les avis transmis en mains propres sont réputés donnés et reçus lors de leur remise. Les avis transmis par télécopieur sont réputés donnés et reçus dès leur transmission, pourvu que celle-ci ait lieu pendant les heures normales d'ouverture et que cette transmission soit attestée par un accusé de réception.

17. La présente Entente d'accès constitue l'entente intégrale entre les parties et remplace la totalité des ententes et conventions antérieures, verbales ou écrites, quant à son objet. Sauf mention contraire expresse à la présente Entente d'accès, aucune des parties n'accorde à l'autre aucune garantie expresse, implicite, statutaire ou autre. La présente Entente d'accès ne peut être modifiée que par un écrit signé par les deux parties.

18. La présente Entente d'accès est régie par les lois de la province où se situe l'immeuble et, dans la mesure applicable, par les lois canadiennes. Plus précisément, les parties conviennent que la présente Entente est en tout temps assujettie aux ordonnances émises par le CRTC ou par ses successeurs.

ENTENTE D' ACCES -TELECO:MMUNICATIONS

19. Chacune des parties conviennent, de temps a autre et sur demande raisonnable de toute r autre partie, de signer tous les documents, de poser tous les actes, et de fournir tous les elements necessaires pour permettre l'atteinte de l'objectif veritable de la presente Entente d' Acces; elles s'engagent egalement a faire en sorte que ces documents soient signes, ces actes poses et ces elements fournis.

20. Bell Canada reconnait et convient que rien a la presente Entente d' Acces ne doit etre interpretee comme lui accordant des privileges ou des droits exclusifs sur l'Immeuble au detriment de tiers.

21. Bell Canada et le Proprietaire (en son nom propre et en sa qualite de representant de tiers) reconnaissent que la divulgation non autorisee d'information fournie par Bell Canada au Proprietaire dans le cadre de la presente Entente d' Acces et concernant l'Equipement de Bell Canada serait prejudiciable a Bell Canada sur le plan concurrentiel. Les parties conviennent donc que la confidentialite de l'information fournie par Bell Canada au Proprietaire concernant l'Equipement, l'Equipement de Raccordement, les Services et les Clients de Bell Canada doit etre preservee par le Proprietaire et que ce dernier ne doit utiliser cette information que pour gerer l'espace situe dans la PTP ou la Zone POP ainsi que les voies de communications, selon le cas. Sans restreindre la portee de ce qui precede, le Proprietaire doit prendre toutes les mesures raisonnables sur le plan commercial pour ne pas divulguer l'information fournie par Bell Canada dans le cadre de

la presente Entente d' Acces aux concurrents de Bell Canada; il ne doit utiliser cette information a aucune fin concurrentielle. Le present paragraphe 21 survit a la rescision ou a l'expiration de la presente Entente d' Acces.

Ivanhoe Cambridge inc. declare par les presentes accepter les conditions de la presente Entente d'Acces.

Signature: _____ signataire autorise

Nom: J./ICL/i...4 c::; Pl ~U Jr- Nom: ..sPC.l.~ Lo..m.~l?e Date: ~/YJ"7 t..lA--S~ ~ Date: a6 ~ c:, Qoo~

Bell Canada declare par les presentes accepter les conditions de la presente Entente d' Acces. _____ Signature

Signature: _____

Dirigeant signataire autorise -Dirigeant signataire autorise Nom: bLi.c-s VeJ.J.;)&l<J Nom: _____ Date: /5..tJVfiL 2rJJJ2 Date: _____

ENTE~T~.~'~C~ES~TE~O~UNIC~!,IO.~" "

,' ..' .~MrV~ ~"

~ ..,," , *~"

SCHEDLrtE "A"

J, ~- IJ ...' ~ ~ I (c1 Address: --I v tJ'O VI AI / U EY(SIY&.-

ABRIDGED: EQ UIPMENT LIST REMOVED

Equipment Location Date Installed Floor/Suite Initialed by Bell Building ***** Main Terminal Owner
Room

) ~ ~ ~ ~ ~

--(Ajouter au besoin)

IVANHOE C~D

Signature : Signature :

Dirigeant signatairc autorise

Nom: Iv', t.~iA.5 oK; OZJ~ Nom:

Date: o?d-/n'IMS ~Dc)- Date:

BELL CI" \NADA

Signature: rAL LJ~ (h" Signaturc:

Dirigeant signataire autorise' J Dirigeant signataire autorise

Nom: Gilles CaJDeOI<.) Nom:

Date: /5...J",I/:?:L ZfI/z12 Date:

...: GESCOMINC.

Filiale de Bouthi-. P:Inz.a" &: as5Oc:ICs IJ1C
..ion ..rhniqur ..rlrommunir".ions

IRTS.COISEII5

E:\ \Gt~I[KI[.

1 CABLAGE D'IMMEUBLE

1.1 Le cablage d'immeuble sert a relier la salle principale d'entree des ESL a la salle de serveurs du locataire. Quatre types de cablage d'immeuble sont
certs :

1.1.1 Cable de cuivre de categorie 3:

Un cable de 100 paires alimente les salles de telecommunications du sous-sol 1 et des etages 1 a 4 et un cable de 50 paires alimente les salles de
telecommunications des etages 6 a 9.

1.1.2 Cable de cuivre de categorie 6 :

Un cable de 25 paires alimente chacune des salles de telecommunications des etages 6 a 9 a la salle principale d'entree du sous-sol 2.

1.1.3 Cable de fibre optique multimode

1.1.3.1 -Seulement les salles de telecommunications des etages 6 a 9 seront reliees a la "!" salle principale d'entree par fibre optique multi mode de 12 brins

1.1.4 Cable de fibre optique monomode

Seulement les salles de telecommunications des etages 6 a 9 seront reliees a la "!" salle principale d'entree par fibre optique monomode de 2 brins.

2 ACCES A L'INFRASTRUCTURE ET AUX SALLES DE TELECOMMUNICATIONS

2.1 La salle d'entree principale est situee au sous-sol 2 et est sous surveillance. Elle abrite le materiel d'interconnexion des cables d'immeuble ainsi que
l'espace S2-401-A assigne a Bell comme point
de demarcation

2.2 L'acces a l'infrastructure de cablage et aux salles de telecommunications sera contr61ee selon la procedure definie par le proprietaire de l'immeuble

2.3 Bell doit coordonner ses travaux avec le gestionnaire du cablage d'immeuble lors du branchement des equipements des locaux Les responsabilites
du gestionnaire du cablage Incluent
l'installation, la certification du lien elementaire fournie par le fabricant pour une periode de 25 ans
et ainsi que la maintenance du cablage d'immeuble et d'interetage De plus, ce dernier met a jour l'inventaire et le statut des cables d'immeuble

Page 1
C.O5.)c~n..~t'tlo".aOd.Bell -

I = GESCOM INC.

Fillal de Blxollillonc Panzau .to assocCS inc
ntion Irchnique rt trlrcommun:c: lions

PERTS-CO-SEIS
l:~ J~Gt~Jl:lIE .

2.4 La salle de serveurs du locataire est le point de demarcation du client. L'accès à cette salle est contrôlé par le locataire. Le gestionnaire de câblage immobilier est responsable d'installer, de certifier et maintenir le(s) lien(s) entre la salle de télécommunications et la salle de serveurs du locataire.