



**LICENCE D'ACCES AUX INSTALLATIONS DE TÉLÉCOMMUNICATION –
IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ EXISTANTS**

La présente licence (la licence) est conclue entre Bell Canada et Copropriété 170, de Bernières (le syndicat) à la dernière date où les deux parties ont signé les présentes (la date d'entrée en vigueur), à l'égard des immeubles à logements multiples de 5 unités situé au 170 rue De Bernières, Québec, G1R 2L7 (l' immeuble).

En contrepartie des droits et obligations réciproques énoncés dans les présentes, Bell Canada et le syndicat conviennent de ce qui suit:

1. Le syndicat 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 à logements multiples décrit à l'annexe A (l'immeuble) ainsi que dans les éléments et autres espaces communs de l'immeuble, et accéder à tout élément situé à l'intérieur, par-dessus ou au-dessous de ceux-ci, ce qui comprend, notamment, l'accès à une ou à plusieurs pièces ou autres espaces isolés dans l'immeuble, sur celui-ci, au-dessus de celui-ci ou en-dessous de celui-ci, de même que l'utilisation de ceux-ci (l'espace ou 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 de temps à autre (collectivement, les services de Bell), aux acquéreurs éventuels et aux propriétaires, locataires, invités ou résidents de l'immeuble (collectivement, les occupants); et (b) exercer des droits non exclusifs de commercialisation et de publicité conformément aux modalités de l'entente de commercialisation - immeubles en copropriété existants en date du 25 novembre 2011 (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 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
- 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 syndicat 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. Tous les droits d'accès octroyés ainsi que les usages permis aux présentes seront mis à la disposition de Bell n'importe quel moment pendant la durée.
 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 syndicat renonce au bénéfice de l'accession relativement à l'équipement de Bell. Le syndicat 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 syndicat de réparer l'une des parties communes de l'immeuble; il est entendu que si une telle réparation peut toucher l'équipement de Bell, le propriétaire prendra les mesures suivantes, à savoir. (i)sauf urgence, il fournira à Bell un préavis écrit raisonnable pour lui demander d'ajuster et(ou) de déplacer l'équipement de Bell avant d'entamer les travaux de réparation, lequel avis devra décrire de façon suffisamment précise la portée des travaux de réparation prévus : et (ii) il fournira à Bell l'opportunité de recommander des modifications aux réparations prévues, ceux qui peut inclure à la date de début et fin des travaux, pour minimiser l'impact sur la fourniture des services de Bell. Dans l'éventualité où les travaux prévus requièrent l'ajustement et(ou) le déplacement de l'équipement de Bell, Bell fournira son soutien audit ajustement et(ou) déplacement. Toutefois, en aucun cas le soutien ne pourra excéder la mise à disposition d'un technicien de Bell pour une durée maximale de huit (8) heures et(ou) cinquante pourcent (50%) des coûts d'ajustement et (ou) de déplacement requis selon l'évaluation de Bell.
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 valablement 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 assumera la responsabilité pour le syndicat et ses dirigeants, membres du personnel et entrepreneurs, ainsi que pour ceux dont il est responsable en droit (collectivement, les indemnitaires du syndicat) et indemnisera ceux-ci à l'égard de l'ensemble des pertes, poursuites, actions, causes d'action, procédures, dommages, coûts, réclamations et dépenses (collectivement, les pertes) découlant de dommages matériels causés à tout bien matériel ou de toute lésion corporelle, y compris le décès, subie par toute personne par suite ou en raison d'une négligence, d'une inconduite volontaire ou d'une omission liée à l'utilisation et à l'occupation de l'espace réservé à l'équipement ou de l'immeuble (y compris, notamment, l'engagement énoncé à l'article 4 des présentes); il est entendu que Bell Canada ne sera pas tenue d'indemniser les indemnitaires du syndicat dans le cas où de telles pertes seraient causées par un acte de négligence, une inconduite volontaire ou une omission de la part des indemnitaires du syndicat. Nonobstant ce qui précède, Bell ne saurait en aucun cas assumer de responsabilité pour les indemnitaires du syndicat ni même devoir les indemniser à l'égard de tout dommage indirect, spécial, accessoire ou consécutif, y compris la perte de revenu, la perte de profits, la perte d'occasions d'affaires ou encore la perte de jouissance de toute installation ou de tout bien, même si Bell a été avisée de la possibilité de tels dommages. Le syndicat indemnisera Bell de toute perte ou de tout dommage occasionné à l'équipement de Bell par le syndicat, les membres de son personnel, ses mandataires ou ses entrepreneurs, ou des dommages dont le syndicat est responsable en droit. Le présent article continuera de produire ses effets après 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 (chacune, une période de renouvellement) aux conditions présentes pour aussi longtemps que les services de Bell seront disponibles pour l'immeuble.
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-dix (90) 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 insolubles; 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 de Bell seront automatiquement transférés au promoteur.
10. La présente licence est régie par les lois de la province de Québec, les lois du Canada qui s'y appliquent et est 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).
11. La présente licence et l'entente de commercialisation 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.

12. Aucun des droits et obligations stipulés aux présentes ne peut être cédé ou transféré par le propriétaire sans le consentement préalable écrit de Bell. Le syndicat devra immédiatement aviser Bell par écrit de toute vente, vente éventuelle, cession, attribution ou transfert (collectivement le transfert) de tout ou d'une partie de l'immeuble. Lors de tout transfert de l'immeuble, le propriétaire devra s'assurer que le bénéficiaire du transfert signe et remet à Bell une entente selon laquelle le bénéficiaire du transfert convient d'assumer et d'être lié par les droits et obligations du propriétaire tel que décrits aux présentes (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 syndicat 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 peut céder la licence en autant qu'un avis d'une telle cession soit donné au syndicat.
13. Le syndicat 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.
14. 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 :

100 Wynford Drive, 3^e étage
Toronto (Ontario)
M3C 4B4
Télécopieur:

Promoteur :

Copropriété 170 De Bernières
170, De Bernières, app. 503
Québec (Québec) G1R 2L7
Télécopieur:

A l'attention du vice président, ventes et distribution

L'attention de :

Les avis seront réputés avoir été reçus par le promoteur ou par Bell, selon le cas, (i) le cinquième (5^e) 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.

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 :

Copropriété 170 De Bernières

J'ai/nous avons l'autorité requise pour lier le syndicat

Nom:

Titre :

Date: 25 novembre 2011

BELL CANADA

J'ai l'autorité requise pour lier la société

Nom:

Titre:

Date: January 17, 2012

Annexe A
Adresse et description de l'immeuble

A. Immeuble :

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

Nom de l'immeuble :
5

Adresse municipale :
170 De Bernières
Québec, Québec G1R 2L7

Description officielle de la propriété :
n/a

