



LICENCE D'ACCÈS AUX TÉLÉCOMMUNICATIONS ET À L'IMMEUBLE – IMMEUBLES EXISTANTS

La présente licence est conclue à la date de la dernière signature des deux parties ci-dessous (« date d'entrée en vigueur »).

En contrepartie des droits et obligations mutuels prévus aux présentes et des autres avantages octroyés (dont la valeur suffisante et la réception sont reconnues par les présentes), Bell Canada et L'Association des Copropriétaires du Cours Charlevoix (le « syndicat ») conviennent de ce qui suit:

1. Le syndicat octroie à Bell Canada et aux sociétés du groupe de BCE Inc. (« groupe » a le sens qui lui est donné dans la Loi canadienne sur les sociétés par actions, dans sa forme modifiée), y compris, sans s'y limiter, les personnes dont Bell Canada est juridiquement responsable, (ci-après appelées collectivement « Bell »), sans frais pour Bell, un droit et une licence non exclusifs les autorisant à :
 - i. accéder a, en dessous ou au-dessus de l'immeuble a logements multiples existant décrit a l'annexe A (l'« immeuble »), ainsi qu'aux éléments et autres espaces communs de l'immeuble, y compris, sans s'y limiter, l'accès a et l'utilisation de, une ou plusieurs pièces isolées et fermées de l'immeuble (l'« espace réservé à l'équipement »), selon les besoins et en vertu d'une entente mutuelle de bonne foi entre les parties, lesquelles pièces conviennent à l'installation ou au rangement de l'équipement (tel que défini ci-dessous), sont correctement alimentées en courant et bénéficient de la ventilation naturelle ou artificielle nécessaire au bon fonctionnement de l'équipement;
 - ii. utiliser le câblage d'immeuble (« câblage d'immeuble » tel que défini par le Conseil de la radiodiffusion et des télécommunications canadiennes (le « CRTC ») dans sa décision 99-10) ou le câblage possédé ou contrôlé par Bell, le syndicat ou une tierce partie; et
 - iii. sous réserve de la législation applicable en matière de la vie privée, rendre disponibles et fournir les services de télécommunications et autres services de communications (collectivement, les « services de Bell ») aux fournisseurs de service local, aux acheteurs potentiels et aux propriétaires, locataires, invités ou résidents de l'immeuble (les « occupants ») (la « licence »).
2. Aucune disposition de la présente licence ne saurait être interprétée comme octroyant à Bell des droits, licences ou privilèges exclusifs à l'égard de l'immeuble, en termes de droits d'accès et d'installation a l'encontre des droits d'un tiers. Sauf en cas d'urgence, tous les droits d'accès et d'utilisation octroyés à Bell en vertu des présentes sont valables durant les heures de service normales, trois cent soixante-cinq (365) jours par année, pour autant que Bell donne au syndicat ou à son représentant un préavis raisonnable de son intention d'accéder a l'immeuble pour les fins visées par la présente licence. Rien dans cette licence limite de droit de Bell de commercialiser ou promouvoir les services de Bell d'une façon qui n'est pas spécifique à l'immeuble (incluant, sans limitation, la vente par téléphone, le publipostage et la mise en marche électronique).
3. « Équipement » désigne, sans s'y limiter, tout équipement de Bell, câblage d'immeuble, infrastructure ou autre matériel nécessaire et accessoire à l'activation et à la prestation des services de Bell aux occupants. Le droit et la licence prévus a la section 1 comprennent le droit pour Bell de construire, installer, mettre à l'essai, exploiter, maintenir, réparer, entretenir, mettre à niveau, modifier, enlever et remplacer son équipement dans l'immeuble. Aucune disposition des présentes ne limite la capacité de Bell de changer l'équipement, de le modifier ou de le remplacer par un équipement nouveau ou différent pour fournir les services de Bell advenant que le syndicat n'aura pas à défrayer des dépenses causées par tels changements, modifications ou remplacement d'équipements, sujet à la section 5 ci-dessous. L'équipement exclut : conduit, récepteur-décodeur de type VDSL ou autre, ou tout autre équipement auquel une adresse peut être assignée individuellement, électroniquement ou manuellement, par Bell (appelés individuellement « RDI » - récepteur-décodeur intégré) vend us ou loués aux occupants par Bell ou par un autre représentant des ventes autorisé. Le syndicat permettra à Bell d'accéder à l'immeuble afin de récupérer tout RDI d'un occupant lorsque ce dernier n'en a plus besoin.
4. À ses propres frais, Bell (i) doit s'assurer que l'équipement est installé conformément à toutes les exigences des codes de prévention des incendies et de construction en vigueur au moment de l'installation et (ii) est responsable de fournir, installer, entretenir et réparer l'équipement installé par elle pendant la durée de la licence, bien que chaque occupant puisse devoir assumer certains frais (aux tarifs de Bell en vigueur a ce moment) reliés aux activités post-installation spécifiques aux besoins de l'appartement de l'occupant. L'équipement demeure la propriété de Bell et ne peut être converti en bien immeuble, nonobstant toute théorie du droit a l'effet contraire. Le syndicat convient qu'il n'a aucun titre de propriété eu égard a l'équipement ou à un quelconque élément raisonnablement considéré à la section 3 ci-dessus et qu'il n'exercera aucune prétention à l'effet contraire.
5. Aucune disposition de la présente licence ne limite le droit du syndicat de procéder a des réparations d'éléments communs de l'immeuble, mais dans l'éventualité où de telles réparations pourraient influencer sur l'équipement de Bell, le syndicat : (i) fournira à Bell un préavis raisonnable lui permettant d'ajuster ou de déplacer son équipement avant que les réparations soient faites; et (ii) remboursera à Bell tous les frais raisonnables que Bell pourrait engager en raison d'un déplacement ou d'un rajustement important.
6. Chaque partie fait valoir et garantit : (1) qu'elle détient le plein droit, l'entière capacité et la complète autorité de conclure la présente licence et d'en exécuter les obligations et engagements; (2) qu'elle n'est soumise à aucune obligation légale, contractuelle ou autre qui s'opposerait ou nuirait a l'exécution complète de ses obligations et engagements énoncés aux présentes; et (3) qu'elle est dûment constituée sous le nom indiqué dans la présente licence. Le syndicat, en outre, fait valoir et

garantit qu'aucun règlement ou règle de condominium en vigueur ne compromet ou ne limite la capacité de l'une ou l'autre des parties de conclure la présente licence. Bell s'engage en outre à réparer, à ses frais, tous dommages à l'immeuble ou à l'espace réservé à l'équipement si ces dommages sont causés par Bell (exception faite de l'usure normale).

7. En dépit de toute disposition contraire des présentes, Bell assumera la responsabilité, et indemnifiera et tiendra à couvert le syndicat et ses administrateurs, dirigeants, employés et sous-traitants et les personnes dont il est juridiquement responsable (collectivement, les « indemnitaires »), de toute perte, poursuite, action en justice, cause d'action ou procédure et de tous dommages, coûts, revendications et frais (collectivement, les « pertes ») résultant de dommages matériels à des biens corporels ou de blessures, y compris le décès, causés à toute personne par suite ou en raison d'une négligence ou d'une omission liée à l'utilisation et à l'occupation par Bell de l'espace réservé à l'équipement ou de l'immeuble. Bell, toutefois, ne sera pas tenue d'indemniser les indemnitaires dans le cas où de telles pertes seraient causées par une négligence, un acte intentionnel ou une omission de l'un quelconque des indemnitaires. Nonobstant toute disposition des présentes à l'effet contraire, Bell ne peut en aucune circonstance être tenue responsable ou indemniser et tenir à couvert l'un quelconque des indemnitaires de tout dommage indirect, spécial ou accessoire, y compris quelque manque à gagner, perte de profits, perte d'occasion d'affaires ou perte de jouissance de toute installation ou de tout bien, même si Bell a été avisée de la possibilité de tels dommages. La présente section survivra à l'expiration ou à la résiliation de la présente licence.
8. La présente licence prend effet à la date d'entrée en vigueur et demeure en vigueur pour une période de dix (10) ans à partir de la date d'entrée en vigueur (la « durée »). A moins qu'une partie aux présentes n'avise l'autre par écrit de son intention de ne pas renouveler la présente licence au moins cent quatre-vingts (180) jours avant l'expiration de sa durée ou d'une période de renouvellement (telle que définie ci-après), la présente licence se renouvelle automatiquement par périodes successives de un (1) an (la « période de renouvellement ») en vertu des conditions prévues aux présentes. Chaque partie peut résilier la présente licence: (i) pour une violation déterminante des présentes à laquelle il n'a pas été remédié dans les trente (30) jours suivant réception d'un avis écrit de l'autre partie dénonçant ladite violation: ou (ii) sur-le-champ, en cas d'insolvabilité, de réorganisation, de cession, de requête ou de nomination de syndic ou de toute autre acte de faillite de l'autre partie. A l'expiration ou à la résiliation de la présente licence, Bell disposera de trente (30) jours pour retirer l'équipement. Si un acte d'un organisme gouvernemental nécessite des modifications aux services de Bell ou aux conditions en vertu desquelles ils sont fournis qui sont incompatibles avec les conditions de la présente licence ou qui nuiraient à la capacité de Bell de fournir les services de Bell de façon réaliste et économique, Bell peut résilier la présente licence sur préavis écrit de trente (30) jours au syndical.
9. La remise de tout avis exigé ou autorisé par les présentes ou la livraison physique de tout document peut être effectuée par la poste, en personne ou par télécopie à chaque partie aux adresses indiquées ci-dessous :

À Bell:

100 Wynford Drive, 6ième étage
Toronto (Ontario)
M3C 4B4

Télécopieur:

À l'attention de: Vice-président

avec copie au Service juridique
de Bell:

Au syndicat:

L'Association des Copropriétaires du Cours Charlevoix
90 Vinet #309
Montreal, Quebec, H3J 2C9

Télécopieur:

À l'attention de:

Les avis seront réputés avoir été reçus par le syndicat ou par Bell, selon le cas, (i) le cinquième (5) jour ouvrable suivant la date de leur expédition par la poste, (ii) au moment de la livraison s'ils sont remis en mains propres, ou (iii) à la date et à l'heure de transmission s'ils sont transmis par télécopieur, pourvu que cette transmission soit effectuée durant les heures d'affaires normales, les accusés-réception et autres documents de vérification de telles transmissions en faisant foi.

10. La présente licence et toute annexe qui y est jointe sont régies par les lois de la province de Québec et les lois canadiennes pertinentes, excluant toute règle de conflit de droit ou de théorie du droit quant à l'interprétation des lois d'une autre juridiction. La présente licence est assujettie à la déclaration de copropriété, au règlement et aux règles (tels que décrits au chapitre troisième, titre troisième, livre quatrième du Code civil du Québec) de l'immeuble. La présente licence est également soumise à l'ensemble des lois et règlements fédéraux, provinciaux et locaux applicables, ainsi qu'aux décisions et ordonnances pertinentes des organismes gouvernementaux, y compris, sans s'y limiter, la Loi sur les télécommunications, dans sa forme modifiée, la Loi sur la radiodiffusion, dans sa forme modifiée, ou le CRTC. Si une disposition de la présente licence contrevient à une annexe ci-jointe, la disposition de la licence a préséance.
11. La présente licence constitue l'entente complète entre les parties et remplace toute entente préalable portant sur le même objet. Sauf pour les dispositions de la section 6, aucune partie ne peut offrir à l'autre de déclaration ou de garantie explicite ou implicite, juridique ou autre. Aucun des droits et obligations prévus aux présentes ne peut être cédé ou transféré par le syndicat sans le consentement écrit préalable de Bell. Si une disposition de la présente licence est déclarée invalide, illégale ou non exécutoire, une telle déclaration n'aura aucun effet sur les autres dispositions de la présente licence et ladite disposition sera automatiquement modifiée, dans la stricte mesure nécessaire pour la rendre valide, légale et exécutoire.

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

L'Association des Copropriétaires du Cours Charlevoix

BELL CANADA

J'ai/nous avons l'autorité d'engager l'entreprise

Nom:

Titre: Président

Date: le 20 jour d'Octobre, 2009

j.

J'ai l'autorité d'engager l'entreprise

Nom:

Titre: Directeur, Greenfields et Ventes
Nouveau Développement

Date: le 20 jour d'Octobre 2009

Annexe A

Adresse et description de l'immeuble

A. Pour l'immeuble:

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

Nom de l'immeuble :

Cours Charlevoix

Adresse municipale:

11 Charlevoix, Mtl, Qc, H3J 2V9