Abridged

LICENCE D'ACCES AUX TELECOMMUNICATIONS ET A L'IMMEUBLE - NOUVEAUX IMMEUBLES

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 Le Groupe Tyron Inc. (le « propriétaire ») conviennent de ce qui suit:

1. Le propriétaire octroie a 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) (ci-après appelées collectivement «Bell »), sans frais pour Bell, un droit et une licence non exclusifs les autorisant a (i) accéder a l'immeuble a logements multiples devant être construit par le propriétaire selon la description de l'annexe A (1'« immeuble »), ainsi qu'aux éléments et autres espaces communs de l'immeuble, (ii) utiliser tout 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 câblage possédé ou contrôlé par Bell, le propriétaire ou une tierce partie et (iii) 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, invites ou résidants de l'immeuble (les « occupants ») (la « licence »). Aucune disposition de la présente licence ne saurait être interprétée comme octroyant a Bell des droits 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.

2. 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 a niveau, modifier, enlever et remplacer son équipement (défini ci-après) dans l'immeuble. «Équipement» désigne, sans s'y limiter, tout équipement de Bell, câblage d'immeuble, infrastructure ou autre matériel nécessaire et accessoire a l'activation et a la prestation des services de Bell aux occupants. 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. L'équipement exclut : conduit, récepteur-décodeur de type VDSL ou autre, ou tout autre équipement adressable individuellement, électroniquement ou manuellement, par Bell (appelés individuellement « RDI » - récepteur-décodeur intégré) vendus ou loués aux occupants par Bell ou par un autre représentant des ventes autorisé. Le propriétaire permettra à Bell d'accéder à l'immeuble afin de récupérer tout RDI dont un occupant n'a plus besoin. Bell convient d'effectuer les installations de câbles ou de fils dans l'immeuble, de la manière décrite plus en détail à l'annexe B.

3. Le propriétaire convient que Bell et les personnes dont elle est juridiquement responsable sont autorisées a accéder a toutes les parties nécessaires de l'immeuble pour les besoins de la prestation des services de Bell et aux fins prévues a la section 1, conformément a la déclaration, aux règlements et aux règles du propriétaire. Sauf en cas d'urgence, tous les droits d'accès et d'utilisation octroyés a Bell en vertu des présentes sont valables durant les heures d'affaires normales, trois cent soixante-cinq (365) jours par année, pour autant que Bell donne au propriétaire ou à son représentant un préavis raisonnable de son intention d'accéder a l'immeuble pour les fins visées par la présente licence.

4. La présente licence prend effet a la date d'entrée en vigueur et demeure en vigueur pour une période de dix (10) ans a partir de la date d'entrée en vigueur (la «durée »). Si, avant l'expiration de la durée, une déclaration de copropriété est publiée et un syndicat est constitue (le « syndicat ») relativement à l'immeuble, le Propriétaire, a la suite d'une telle publication et sujet au droit applicable, fera en sorte que le syndicat accepte, ratifie et soit lie par tous les droits et obligations du propriétaire prévus aux présentes.

5. À ses propres frais, Bell (i) doit s'assurer que l'équipement est installe conformément a 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 installe par elle pendant la durée de la licence, bien que chaque occupant puisse devoir assumer certains frais (aux tarifs de Bell en vigueur à ce moment) relies 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 propriétaire convient qu'il n'a aucun titre de propriété eu égard a l'équipement ou a un quelconque élément raisonnablement considéré à la section 2 ci-dessus et qu'il n'exercera aucune prétention a l'effet contraire.

6. Le propriétaire convient d'octroyer, sans frais pour Bell, le droit d'accès et d'utilisation d'une ou plusieurs pièces ou autres espaces isolées et fermées dans, dessous ou au-dessus 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 concerné. Le propriétaire convient que les droits d'accès prévus aux présentes incluent un droit d'accès à l'espace réservé à l'équipement dans l'immeuble. L'espace réservé à l'équipement doit être correctement alimenté en courant et bénéficier de la ventilation naturelle ou artificielle nécessaire au bon fonctionnement de l'équipement. Aucune disposition de la présente licence ne limite le droit du propriétaire de procéder à des réparations d'éléments communs de l'immeuble, mais dans l'éventualité où de telles réparations pourraient influer sur l'équipement de Bell, le propriétaire : (i) fournira à Bell un préavis raisonnable lui demandant 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.

7. 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 à l'exécution complète de ses obligations et engagements énoncés aux présentes; (3) qu'elle est dûment constituée sous le nom indiqué dans la présente licence; et (4) qu'aucun règlement ou règle de condominium en vigueur ne compromet ou ne limite la capacité de Bell 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).

8. En dépit de toute disposition contraire des présentes, Bell assumera la responsabilité et indemnisera et tiendra à couvert le propriétaire 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, causes 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 ce qui précède, 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.

9. 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.

10. La présente licence est soumise à l'ensemble des lois fédérales, provinciales et locales applicables et aux règlements, décisions et ordonnances pertinents des organismes gouvernementaux, y compris, sans s'y limiter, la Loi sur les télécommunications, dans sa forme modifiée, et la Loi sur la radiodiffusion, dans sa forme modifiée, et le CRTC. 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 propriétaire.

11. 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 :	Au propriétaire :
100 Wynford Drive, Floor 6 Toronto, Ontario M3C 4B4	Le Groupe Tyron Inc. 1589 Boulevard Degenais Ouest Laval, QC H7L 5A3
Télécopieur:	Télécopieur :
A l'attention de : avec copie au Service juridique de Bell:	

Les avis seront réputés avoir été reçus par le propriétaire ou par Bell, selon le cas, (i) le cinquième (5e) jour ouvrable suivant la date de leur expédition par la poste, (ii) au moment de la livraison s'ils sont remis en mains propres, (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.

12. Dans le cas où une disposition de la présente licence contrevient à une annexe ci-jointe, la disposition de la licence a préséance. La présente licence et ses annexes 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. Sauf dans les cas prévus à la section 4 ci-dessus, aucun droit ni obligation en vertu des présentes ne peut être cédé ou transféré par le propriétaire sans le consentement écrit préalable de Bell.

13. 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 7, aucune partie ne peut offrir à l'autre de déclaration ou de garantie explicite ou implicite, juridique ou autre. 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.

14. Dans les limites nécessaires, le propriétaire convient d'octroyer une servitude non exclusive et un droit de passage légal ou un chemin d'accès depuis l'immeuble à la limite de la propriété, selon le cas, et à travers ou à l'intérieur de l'espace réservé à l'équipement, s'il est établi qu'un câble de fibre optique ou autre équipement de la sorte doit être installé jusqu'à l'immeuble ou à l'intérieur de l'espace réservé à l'équipement. Le propriétaire et Bell auront convenu à l'avance d'un endroit approprié pour l'installation du câble de fibre optique sur la propriété. Le propriétaire autorise Bell à enregistrer, aux frais de Bell, la servitude et le droit de passage ou la présente licence.

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.

LE GROUPE TYRON INC.	BELL CANADA
_____	_____
J'ai/nous avons l'autorité d'engager l'entreprise	J'ai l'autorité d'engager l'entreprise
Nom:	Nom:
Titre:	Titre: Director New Construction Sales
Date: le 19 Août 2008	Date: Aug 19/08

Annexe A

Adresse et description de l’immeuble

A. **<u>Pour l’immeuble :</u>**

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

Nom de l’immeuble :

Le Novello II

Adresse municipale :

4740 JEAN TALON EST SAINT-LÉONARD