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 (dont la réception et le caractère suffisant sont reconnus par les présentes), Bell Canada et C.R.Gagnon Inc. (le ***propriétaire***) conviennent de ce qui suit :

1. Le propriétaire octroie par les présentes à Bell Canada et à toute personne morale appartenant au groupe de BCE Inc. (au sens donné au terme *groupe* dans la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, dans sa version modifiée), y compris, notamment, les personnes dont Bell Canada est juridiquement responsable (ci-après appelées collectivement ***Bell***), sans coûts ni frais pour Bell, un droit et une licence non exclusifs les autorisant à effectuer ce qui suit :

   i. pénétrer dans l'immeuble à logements multiples devant être construit par le propriétaire, tel qu'il est plus amplement 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 résidants 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 — Nouveaux immeubles en copropriété en date du 14 octobre 2014 (l'***entente de commercialisation***);

   ii. utiliser, construire, installer, tester, exploiter, maintenir, réparer, entretenir, mettre à niveau, modifier, enlever et remplacer l'équipement dans l'immeuble, sur celui-ci, par-dessus celui-ci ou en-dessous de celui-ci (y compris, notamment, l'installation de l'équipement pour faire des démonstrations dans le cadre des démarches de commercialisation des services de Bell). L'***équipement*** inclut, notamment, tout matériel, fil, câblage, infrastructure ou autre élément (à l'exclusion du conduit) qui est nécessaire et accessoire à l'activation, la prestation et la démonstration 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 de l'équipement neuf et(ou) différent nécessaire à la prestation des services de Bell; et

   iii. dans l'éventualité où des caméras de télévision de sécurité en circuit fermé et(ou) un autre équipement vidéo (p. ex., des amplificateurs ou des répartiteurs) (collectivement, les ***TVCF***) sont installés dans l'immeuble, accéder au signal de ces TVCF et l'utiliser en vue de l'intégrer dans le circuit des services de Bell. Le propriétaire 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 des présentes ne saurait être interprétée comme conférant à Bell quelque droit ou privilège d'accès exclusif dans l'immeuble ayant pour effet d'exclure tout autre tiers.

2. Le propriétaire reconnaît que Bell aura également accès aux voies et(ou) conduits le long de la propriété, par-dessus celle-ci, en-dessous de celle-ci ou encore sur celle-ci, depuis la limite de la propriété jusqu'à l'immeuble (le ***conduit***), de même qu'à l'espace ou 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, au bâtiment et(ou) dans l'espace ou les espaces réservés à l'équipement, elle pourra installer, maintenir et mettre à niveau toute pièce d'équipement à l'intérieur du conduit. Les parties conviennent à l'avance (agissant toutes deux raisonnablement) d'un plan d'installation, de mise à niveau ou d'entretien concernant l'équipement à l'intérieur du conduit.

3. Sauf en cas d'urgence, tous les droits d'accès octroyés ainsi que les utilisations permises aux présentes sont 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 propriétaire ou au mandataire de celui-ci de son intention d'entrer dans l'immeuble aux fins de la présente licence.

4. Les parties devront satisfaire les exigences en matière d'installation pour que l'équipement soit installé par Bell (l'***équipement de Bell***), tel que celles-ci sont plus précisément énoncées à l'annexe B des présentes. Bell devra, à ses propres frais : (i) s'assurer que tout l'équipement de Bell est 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, bien que chaque occupant individuel puisse engager des coûts (aux tarifs applicables de Bell à ce moment) propres aux besoins de son propre appartement. Bell s'engage à réparer, à ses propres frais, tout dommage direct à l'immeuble ou à l'espace ou aux espaces réservés à l'équipement si le dommage est causé par un acte de négligence, une inconduite volontaire ou une omission se rapportant à l'utilisation et à l'occupation par Bell de l'espace ou aux 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 un accessoire fixe malgré tout principe légal à l'effet contraire. Le propriétaire convient du fait qu'il n'a aucun droit de propriété en droit ou en *equity* dans l'équipement de Bell ni dans aucun article appartenant à Bell raisonnablement envisagé dans les présentes et qu'il ne saurait affirmer le contraire.

5. Aucune disposition de la présente licence ne limite le droit du propriétaire de réparer l'un des éléments communs 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) 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; et (ii) il remboursera à Bell tous les coûts raisonnables engagés par celle-ci par suite de tout déplacement ou de tout ajustement du matériel.

6. Chaque partie déclare 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 engagements et obligations; (2) qu'elle n'est soumise à aucune obligation légale, contractuelle ou autre qui s'opposerait ou nuirait à l'exécution complète de ses engagements et obligations énoncés aux présentes; et (3) qu'elle est dûment constituée et existe validement sous le nom indiqué dans la présente licence.

7. Bell Canada assumera la responsabilité pour le propriétaire et ses dirigeants, membres du personnel et entrepreneurs, ainsi que pour ceux dont il est responsable en droit (collectivement, les ***indemnitaires du propriétaire***) 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 propriétaire 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 propriétaire. Nonobstant ce qui précède, Bell ne saurait en aucun cas assumer de responsabilité pour les indemnitaires du propriétaire ni même devoir les indemniser à l'égard de tout dommage indirect, spécial, accessoire on 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 propriétaire indemnisera Bell de toute perte ou de tout dommage occasionné à l'équipement de Bell par le propriétaire, les membres de son personnel, ses mandataires ou ses entrepreneurs, ou des dommages dont le propriétaire 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 débute à compter de la date d'entrée en vigueur et se poursuit pendant une période de dix (10) ans (la ***durée***) à compter de cette date. La durée sera automatiquement prolongée pour des périodes additionnelles d'une année aussi longtemps que les services de Bell sont disponibles pour l'immeuble (la ***période de renouvellement***) en fonction des modalités énoncées aux présentes. Si une déclaration de copropriété est publiée et qu'un syndicat est constitué (le ***syndicat***) pour l'immeuble avant l'expiration de la durée, le propriétaire, à la suite d'une telle publication et sous réserve de la loi applicable, fera de son mieux afin que le syndicat prenne en charge et ratifie dûment tous les droits et obligations du propriétaire prévus aux présentes et soit lié par ceux-ci. Après la publication de la déclaration et la prise en charge des droits et obligations par le syndicat, le propriétaire sera immédiatement libéré de ses obligations aux termes de la présente licence (à l'exception de toute obligation en cours découlant des présentes avant la publication et la prise en charge), ce sur quoi le syndicat prendra en charge la totalité des droits et des obligations du propriétaire énoncés aux présentes, sera lié par ceux-ci et sera responsable de ces obligations. Sauf en ce qui touche cette prise en charge par le syndicat, les droits et les obligations prévus par les présentes ne peuvent être cédés ou transférés par le propriétaire sans le consentement écrit préalable de Bell.

9. Une des parties peut mettre fin à la présente licence (i) si une partie fournit à l'autre partie aux présentes un avis écrit de son intention de ne pas renouveler la présente licence au moins cent quatre-vingt (180) jours avant l'expiration de la durée ou de toute période de renouvellement, dans la mesure où il n'existe aucun abonné actif des services de Bell dans l'immeuble; (ii) dans le cas d'une violation importante des présentes à laquelle il n'a pas été remédié dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la réception d'un avis écrit de cette violation par l'autre partie; ou (iii) immédiatement, si l'autre partie devient faillie ou insolvable, ou encore incapable de payer ses obligations à leur exigibilité, entame des procédures d'insolvabilité ou est visée par 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 exige une modification des services de Bell ou si les modalités aux termes desquelles ces services sont rendus sont incompatibles avec les modalités de la présente licence ou compromettent la capacité de Bell d'offrir les services de Bell d'une manière rentable et techniquement pratique, Bell peut résilier la présente licence sur préavis écrit de trente (30) jours au propriétaire. 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 le titre seront automatiquement transférés au propriétaire. Aucun des droits et des obligations contenus aux présentes ne peut être cédé ni transféré par le propriétaire sans le consentement écrit préalable de Bell.

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 :

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

Syndicat :

C.R.Gagnon Inc.
55 rue Grégoire, Victoriaville,Qc
G6P5Z8

À l'attention du vice président, ventes et distribution

Avec une copie à Bell Canada
Services juridiques,

Les avis seront réputés avoir été reçus par le propriétaire 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'un autre territoire. 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, y compris la *Loi sur les télécommunications*, avec ses modifications, la *Loi sur la radiodiffusion*, avec ses modifications, ou les règles et règlements du Conseil de la radiodiffusion et des télécommunications canadiennes (le ***CRTC***).

12. 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 touchées ni amoindries, et la disposition visée sera automatiquement modifiée dans la moindre mesure nécessaire pour la rendre valide, légale et exécutoire.

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 :

C.R.GAGNON INC.

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

Nom :

Fonctions : Secrétaire de la compagnie

Date : 14 octobre 2014

BELL CANADA

J'ai l'autorité de lier la société

Nom :

Fonctions : Nouvelles constructions partenariats

Date : OCT. 24, 2014

Schedule "A"

Address and Description of Building

A. This License applies to the following Building:

#Suites	**Municipal Address**
	4905 Lionel Groulx, Saint Augustin de Desmaures, Quebec, G3A 0N3