Abridged

Bell

LICENCE D'ACCÈS AUX INSTALLATIONS DE TÉLÉCOMMUNICATION – IMMEUBLES PORTEFEUILLE DE LOCATION

La présente licence (la ***licence***) est conclue entre Bell Canada et INVESTISSEMENTS CANMED INC. (le ***propriétaire***) à la dernière date où les deux parties ont signé les présentes (la ***date d'entrée en vigueur***), à l'égard des immeubles plus amplement décrits à l'annexe " A ", (chacun de ces immeubles étant désigné individuellement par le terme ***immeuble***);

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

1. Le propriétaire 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 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 ainsi que dans les parties et aires communes de l'immeuble, et à accéder à tout élément situé à l'intérieur, par-dessus ou au-dessous de ceux-ci, l'accès à et l'usage d'une ou de plusieurs pièces ou autres espaces isolés situés à l'intérieur, par-dessus ou au-dessous de l'immeuble (les ***espaces réservés à l'équipement***) à fin d'assurer et de fournir les services de télécommunication et autres services de communication, sous réserve des décisions rendues par le CRTC (ci-après défini) de temps à autre (collectivement, les ***services de Bell***) aux 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 et conditions de l'entente non-exclusive de commercialisation – immeubles en location simple existants datée du 27 novembre 2013 (***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 propriétaire 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 à 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***) tel qu'énuméré par Bell de temps en temps. 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, 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 propriétaire renonce au bénéfice de l'accession relativement à l'équipement de Bell. Le propriétaire 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 propriétaire de réparer l'une des parties communes de l'immeuble; il est entendu que si une telle réparation peut affecter 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, ce 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 ce soutien ne pourra excéder la mise à disposition d'un technicien de Bell pour une durée maximale de huit (8) heures et(ou) cinquante pour cent (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 validement sous le nom indiqué dans la présente licence; et (4) qu'aucun règlement de l'immeuble en vigueur 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 sera responsable, indemnisera et tiendra à couvert le propriétaire, ses administrateurs, dirigeants, employés et entrepreneurs, ainsi que ceux dont le propriétaire est responsable (collectivement, les ***indemnitaires du propriétaire***) à l'égard de l'ensemble des pertes, poursuites, actions, causes d'action, procédures, dommages, coûts, réclamations et dépenses (collectivement, les ***pertes***) découlant de tout dommage matériel causé à tout bien tangible ou de toute lésion corporelle, y compris le décès, subie par toute personne par suite ou en raison de tout acte de négligence, d'une inconduite volontaire ou d'une omission liée à l'utilisation et à l'occupation par Bell des espaces réservés à l'équipement ou de l'immeuble (incluant, sans restriction, l'engagement énoncé à l'article 4 des présentes); il est entendu que Bell ne sera pas tenue d'indemniser les indemnitaires du propriétaire dans le cas où de telles pertes seraient causées par une faute, 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, indemniser ou tenir indemnes les indemnitaires du propriétaire 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 devra indemniser et tenir Bell à couvert de toute perte ou de tout dommage occasionné à l'équipement et étant causé(e) par le propriétaire, ses employés, ses mandataires, ses entrepreneurs, ou par ceux dont le propriétaire est responsable. Le présent article demeurera en vigueur malgré 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 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-vingts (180) jours avant la fin de la durée ou de toute période de renouvellement, le cas échéant, de son intention de ne pas renouveler la licence 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 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 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 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 les titres relatifs à l'équipement Bell seront automatiquement transférés au propriétaire.

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 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 l'entente de commercialisation telle que décrite ci-dessus. 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 propriétaire 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 remette 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 propriétaire 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 propriétaire.

13. Le propriétaire 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 :

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

Propriétaire :

INVESTISSEMENTS CANMED INC.
1030 rue Cherrier, #304
Mtl, Qc,
H2L 1H9

9825 bul de L'Acadie
#103
MtL, QC
H4N 2W2

Télécopieur :
À l'attention du vice président des ventes et distribution

Avec une copie aux Services juridiques de Bell Canada,

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.

En foi de quoi, les parties, par l'entremise de leurs représentants dûment autorisés, ont signé la présente licence.

INVESTISSEMENTS CANMED INC.

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

Nom : .

Titre : Vice-Président

Date : 27 novembre 2013

BELL CANADA

J'ai l'autorité requise pour lier la société

Nom :

Titre : Chef divisionnaire, ventes

Date :

Schedule "A"

Address and Description of Building

A. This License applies to the following Building:

#Suites	Municipal Address
	3777 St Urbain, Montreal, Quebec, H2W 1T5
	60 Des Pins O, Montreal, Quebec, H2W 1R2