



CONVENTION RELATIVE À L'ACCÈS AUX IMMEUBLES

La présente convention est conclue le 3^e jour d'avril 2008

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 C R GAGNON INC conviennent de ce qui suit:

1. Le Propriétaire octroie à Bell Canada et aux sociétés membres du groupe de BCE Inc. (au sens de la Loi canadienne sur les sociétés par actions, telle que modifiée) (ci-après appelées collectivement <<Bell>>), sans frais pour Bell, des droits non exclusifs l'autorisant à (i) accéder à l'immeuble décrit à l'annexe A (<<l'immeuble>>) ainsi qu'aux éléments et autres espaces communs de l'immeuble, (ii) utiliser tout câblage et filage à l'intérieur de l'immeuble 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, invités ou autres occupants de l'immeuble (collectivement les <<Occupants>>). Aucune disposition de la présente convention ne saurait être interprétée comme octroyant à Bell des droits ou privilèges exclusifs à l'égard de l'immeuble, en termes de droits d'accès et d'installation, à l'encontre des droits d'un tiers.

2. Les droits prévus à 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 (défini ci après) dans l'immeuble. <<Équipement>> désigne, sans s'y limiter, l'outillage, le câblage d'immeuble (tel que défini par le CRTC dans la décision 99-10), câble de cuivre ou de fibre optique, infrastructure ou autre matériel de Bell nécessaire et accessoire à l'activation et à 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. Bell convient, le cas échéant, d'effectuer l'installation de l'équipement dans l'immeuble, de la manière décrite plus en détail à l'annexe B, si telle annexe B est complétée et jointe aux présentes par les parties.

3. Bell et les personnes dont elle est juridiquement responsable sont autorisées à accéder à toutes les parties nécessaires de l'immeuble pour les besoins de la prestation des Services de Bell et aux fins prévues à la présente convention. Les droits d'accès et d'utilisation octroyés à Bell en vertu des présentes sont valables durant les heures d'affaires normales, trois cent soixante-cinq (365) jours par année (sauf en cas d'urgence, alors que Bell pourra accéder à l'immeuble en tout temps), pourvu que Bell donne au Propriétaire ou à son représentant un préavis raisonnable de son intention d'accéder à l'immeuble pour les fins visées par la présente convention.

4. La présente convention prend effet à la date de la dernière signature des deux parties ci-dessous et demeure en vigueur pour une période de dix (10) ans à partir de la Date d'entrée en vigueur (la « Durée »). Si les droits sur l'immeuble sont cédés avant l'expiration de la Durée, le Propriétaire devra s'assurer que le cessionnaire, en acceptant les droits sur l'immeuble, assumera tous les droits et obligations du Propriétaire en vertu des présentes et sera lié eux.

5. 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 convention, bien que chaque Occupant puisse devoir assumer certains frais (aux tarifs de Bell en vigueur à ce moment) reliés aux activités post-installation spécifiques aux besoins de l'Occupant. L'Équipement demeure la propriété de Bell et ne peut être converti en bien immeuble, nonobstant toute théorie du droit à l'effet contraire. Le Propriétaire convient qu'il n'a aucun droit ou intérêt à la propriété de l'Équipement ou de l'un quelconque des éléments considérés à la section 2 ci-dessus et qu'il n'exercera aucune prétention à l'effet contraire.

6. Le Propriétaire convient d'octroyer, sans frais pour Bell, un droit d'accès et d'utilisation d'un espace dans la salle des télécommunications et/ou dans une ou plusieurs pièces isolées et fermées dans l'Immeuble (l'« Espace réservé à l'Équipement ») convenant à l'installation de l'Équipement, le tout tel que décrit à l'annexe C jointe aux présentes et signée par les parties. Le Propriétaire convient que les droits d'accès prévus aux présentes incluent le droit d'accéder 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 convention ne limite le droit du Propriétaire de procéder à des réparations sur l'Immeuble, mais dans l'éventualité où de telles réparations pourraient affecter l'Équipement de Bell, le Propriétaire : (i) fournira à Bell un préavis raisonnable lui demandant d'ajuster et/ou de déplacer l'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. Sous réserve des obligations du Propriétaire en vertu de la Loi sur la protection des renseignements personnels et les documents électroniques, L.C. 2000, c.5(LPRPDE), le Propriétaire fournira à Bell les noms des Occupants dans les dix (10) jours suivant la conclusion par un Occupant d'une convention d'achat et de vente avec le Propriétaire ou d'une entente de location permanente à l'Occupant d'occuper l'Immeuble, aux seules fins de permettre à Bell d'activer les Services de Bell,

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 convention et d'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 convention; et (4) qu'aucun règlement en vigueur ne compromet ou ne limite la capacité de Bell de conclure la présente convention. Bell s'engage en outre à réparer, à ses frais, tout dommage à l'Immeuble ou à l'Espace réservé à l'Équipement si ces dommages sont causés par Bell ou les personnes dont elle est juridiquement responsable.

8. Bell assume la responsabilité et indemniser et tiendra à couvert le Propriétaire et ses administrateurs, dirigeants, employés et sous-traitants (collectivement, les « Indemnitaires»), de toute perte, poursuite, action en justice, cause d'action, dommages, couts, réclamations et frais (collectivement, les « Pertes») résultant de dommages matériels a des biens corporels ou de blessures, y compris le décès, causés par la faute ou négligence de Bell, de ses employés ou sous-traitants lors de l'utilisation ou l'occupation de l'Espace réservé a l'Équipement ou de l'Immeuble. Bell, toutefois ne sera pas tenue d'indemniser les Indemnitaires dans le cas ou de telles Pertes sciaient 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 a couvert l'un quelconque des Indemnitaires de tout dommage indirect, spécial, accessoire ou consécutif, y compris quelque manque a 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 a la résiliation de la présente convention.

9. A moins qu'une partie aux présentes n'avise l'autre par écrit de son intention de ne pas renouveler la présente convention 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 convention se renouvelle automatiquement par période successives de cinq (5) an (la « Période de renouvellement ») en venu des conditions prévues aux présentes. Chaque partie peut résilier la présente convention: (i) pour une violation importante des présentes a 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 de faillire, de réorganisation, de cession, de requête ou de nomination de syndic ou de toute autre action d'insolvabilité de l'autre partie. A l'expiration ou a la résiliation de la présente convention. Bell disposera de quatre-vingt-dix (90) jours pour retirer l'Équipement.

10. La présente convention est soumise a l'ensemble des lois fédérales et locales applicables et aux règlements, décisions et ordonnances pertinents des organisme gouvernementaux, y compris, sans s'y limiter, la Loi sur les télécommunications et la Loi sur la radiodiffusion, telle que modifiées, et le Conseil de la radiodiffusion et des télécommunications canadiennes (le « CRTC»), Si un acte d'un organisme gouvernemental nécessaire des modifications, aux Services de Bell ou aux conditions en vertu desquelles ils sont fournir qui sont incompatibles avec les conditions de la présente convention ou qui nuiraient a la capacité de Bell de fournir les Services de Bell de façon réaliste et économique, Bell peut résilier la présente convention sur préavis écrit de trente: (30) jours au Propriétaire.

11. La remise de tout avis exige ou autorise par les présentes ou la livraison physique de tout document peuvent être effectuées par la post, en personne ou par télécopie a chaque partie aux adresses indiquées ci-dessous :

A Bell Canada :

3000 Industriel Bureau 218
Laval (Québec) H7L4C4

Au Propriétaire :

C R GAGNON INC
MARC-ANDRE
GAGNON
58 GREGOIRE
VICTORIAVILLE QC
G8P 5Z8

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) a la date et a l'heure de transmission s'ils sont transmis pas télécopieur, pourvu que cette transmission soit effectuée durant les heures d'affaires normales, les reçus et autre documents de vérification de telles transmissions en faisant foi.

12. Dans le cas ou une disposition de la présente convention contrevient a une annexe et jointe, la disposition de la convention a préséance. La présente convention et ses annexes sont règle par les lois de la province ou elle est signée par Bell et les lois canadiennes pertinentes, excluant tout conflit de règle de droit ou de théorie du droit quant à l'interprétation des lois d'une autre juridiction. Sauf dans les cas prévus a l'article 4 ci-dessus, aucun droit ni obligation en venu des présentes ne peut être cédé ou transféré par le Propriétaire sans le consentement écrit préalable de Bell.

13. La présente convention constitue l'entente complète entre les parties et remplace toute entente préalable portant sur le même objet. Sauf pour les dispositions de l'article 7, aucune déclaration ou garantie explicite, implicite, statutaire ou autre de s'applique. Si une disposition de la présente convention est déclarée invalide, illégale ou non exécutoire, une telle déclaration n'aura aucun effet sur les autres dispositions de la présente convention et ladite disposition sera automatiquement modifiée, dans la stricte mesure nécessaire pour la rendre valide, légale et exécutoire.

14. Si requis par Bell, la Propriétaire convention d'octroyer une servitude depuis l'Immeuble jusqu'à la limite de la propriété, selon le cas, et a travers ou a l'intérieur de l'Espace réservé a l'Équipement de l'Immeuble, s'il est établi que l'Équipement doit être installé dans l'Immeuble et/ou a l'intérieur de l'Espace réservé a l'Équipement. Le Propriétaire et Bell auront convenu à l'avance d'un endroit pour l'installation de l'Équipement. Le Propriétaire autorise Bell a enregistrer, aux frais de Bell, la servitude et/ou le présente convention.

En foi de quoi, les parties, par l'entremise de leurs représentants dûment autorisés,
Ont Signé la présente convention à la première date indiquée ci-dessus.

Bell Canada

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

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

Nom : _____

Nom : _____

Titre : _____

Titre : _____

Date : 03 Avril 2008

Date : 10 Avril 2008

Adresse et description de l'Immeuble

A. Pour l'Immeuble:

La presente convention s'applique a
l'Immeuble suivant :

700 Bd Loiret,
Québec
G2L 0A8