

CONVENTION D'ACCÈS À UN IMMEUBLE

CONVENTION intervenue le 13 mars 2017

ENTRE : **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES « LE 505 OUEST DE MAISONNEUVE »**, syndicat de copropriétaires légalement constitué ayant sa place d'affaires au 505, De Maisonneuve Ouest, bureau 1001, Montréal (Québec) H3A 3C2, Canada, agissant et représenté par _____, présidente, dûment autorisée;

(ci-après, désignée le « **PROPRIÉTAIRE** »)

ET : **BELL CANADA**, personne morale légalement constituée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions* ayant une place d'affaires au 1050, Côte du Beaver Hall, bureau 1900, Montréal (Québec) H2Z 1S4, Canada, agissant et représentée par _____, dûment autorisé;

(ci-après désignée « **BELL** »)

LES MODALITÉS DE LA PRÉSENTE CONVENTION SONT LES SUIVANTES :

1. OBJET DE LA CONVENTION D'ACCÈS

Le PROPRIÉTAIRE accorde par les présentes à BELL le droit de construire, installer, exploiter, faire fonctionner, retirer, maintenir, réparer, remplacer, entretenir, améliorer et modifier (collectivement, « **Installer et Entretien** ») des câbles de fibres optiques (et de cuivre) et tout autre équipement connexe nécessaire pour la fourniture de services de télécommunications (collectivement le « **Système** ») dans l'immeuble situé au **505 De Maisonneuve Ouest** à Montréal (l'« **Immeuble** ») et plus particulièrement aux emplacements raisonnablement convenus avec le PROPRIÉTAIRE (les « **Emplacements Bell** »); les Emplacements Bell et l'Immeuble sont collectivement désignés, le « **Site** ».

Le PROPRIÉTAIRE accorde également à BELL le droit d'usage et d'occupation non exclusif d'une partie du Site, délimité comme point d'occupation sur le plan joint à la présente convention comme annexe « A » (le « **Point d'occupation** »), pour la construction, l'installation, la maintenance, la réparation, le remplacement, l'entretien et l'exploitation de l'équipement de télécommunications utilisé en relation avec l'exploitation du Système (l'« **Équipement** »). Il est entendu que BELL devra exercer le droit d'accès de façon raisonnable de sorte que le Système cause le moins d'inconvénients possible à l'immeuble, au PROPRIÉTAIRE et aux occupants locataires et installera, exploitera et entretiendra le Système de la même manière.

En outre, l'installation du Système et la fourniture de services de télécommunications au Site comprend, notamment, l'usage et l'accès non exclusif par BELL au rez-de-chaussée, au sous-sol ou à d'autres niveaux souterrains du Site, aux armoires à câbles montants, aux châssis, aux conduits disponibles incluant aux raccords extérieurs, aux allées piétonnières, aux aires communes au-dessus des plafonds et au toit, selon l'usage qui aurait été approuvé par le PROPRIÉTAIRE, agissant raisonnablement. Pour plus de certitude, il est entendu que la présente convention ne confère à BELL aucune exclusivité quant à l'usage de ces parties communes du Site.

2. TRAVAUX ET ENTRETIEN

BELL convient que tous les travaux de construction, d'installation, de maintenance, de réparation, de remplacement, d'entretien nécessaires pour Installer et Entretienir l'Équipement ou le Système seront conformes aux normes prescrites par les lois et réglementations fédérales, provinciales ou municipales alors applicables ou toutes autres lois ou normes en vigueur. BELL doit en tout temps et à ses propres frais, maintenir le Système en bon état et en bonne condition.

Il est de plus entendu que le coût et l'installation de tout l'Équipement, incluant sans limitation, les câbles de fibres optiques ou de cuivre et de tout matériel, à la demande de BELL ou des locataires du Site pour obtenir les services de BELL, seront entièrement assumés par BELL.

3. DURÉE

La présente convention prend effet le 1^{er} janvier 2015 et expire dix (10) ans plus tard (la « **Durée** »), soit le **31 décembre 2024** (la « **Date d'expiration** »). Toutefois, pourvu que BELL ne soit pas alors en défaut en vertu de la présente convention, la présente convention sera automatiquement reconduite pour une (1) période additionnelle de dix (10) ans selon les mêmes modalités que celles prévues aux présentes (hormis la clause de Frais d'accès (ci-après définie) et celle de reconduction automatique) à moins qu'une des parties n'ait signifié à l'autre partie par un préavis écrit d'au moins cent quatre-vingts (180) jours, son intention de résilier la présente convention à compter de la Date d'expiration. La clause des Frais d'accès, applicable pendant ladite période additionnelle, ne pourra prévoir des frais inférieurs à ceux prévus pour la Durée et devra être négociée et faire l'objet d'une entente entre les parties agissant raisonnablement et de bonne foi, et ce, au plus tard quatre-vingt-dix (90) jours avant la Date d'expiration, à défaut de quoi la présente convention ne sera pas renouvelée.

4. ACCÈS

Le PROPRIÉTAIRE accorde à BELL un accès continu et ininterrompu au Site et la permission d'y pénétrer, sous réserve de respecter les règlements de l'Immeuble lesquels devront être transmis à l'avance par écrit à BELL et d'un préavis de

quarante-huit (48) heures transmis par BELL au PROPRIÉTAIRE (sauf en cas d'urgence où aucun préavis ne sera nécessaire), pour Installer et Entretien le Système et pour fournir des services de télécommunications aux locataires et aux occupants du Site.

Plus précisément, BELL aura libre accès, moyennant un préavis de quarante-huit (48) heures transmis par BELL au PROPRIÉTAIRE (sauf en cas d'urgence où aucun préavis ne sera nécessaire), à l'armoire à câbles montants du Site. BELL aura le droit d'utiliser les services d'électricité du Site et le droit d'assurer une mise à la terre adéquate, incluant, l'utilisation du fond de terre du Site. Le coût des installations électriques, de mise à la terre et du câblage qui s'y rapporte, ou tout autre coût y afférent, sera entièrement assumé par BELL. Le coût des services d'électricité, calculé selon son propre sous-compteur, sera assumé par BELL. Les travaux d'installations électriques seront effectués par le PROPRIÉTAIRE aux frais de BELL.

Le PROPRIÉTAIRE s'engage à permettre à BELL et à ses employés et entrepreneurs dûment autorisés, un accès ininterrompu au Point d'occupation vingt-quatre (24) heures par jours et trois cent soixante-cinq (365) jours par année, sous réserve des exigences raisonnables liées à la sécurité de l'Immeuble et du Site, lesquelles devront être communiquées par écrit au préalable à BELL, et sujet à un préavis de quarante-huit (48) heures transmis par BELL au PROPRIÉTAIRE (sauf en cas d'urgence où aucun préavis ne sera nécessaire) afin de leur permettre d'effectuer l'installation du Système et l'entretien, les essais, les réparations, les branchements y afférents au bénéfice des clients de BELL, tel que requis.

Il est entendu que BELL devra exercer son droit d'accès de façon raisonnable de sorte que le Système cause le moins d'inconvénients possible à l'Immeuble, au PROPRIÉTAIRE et aux occupants locataires.

5. FRAIS D'ACCÈS

En contrepartie des droits et privilèges accordés à BELL par le PROPRIÉTAIRE, BELL s'engage à verser au PROPRIÉTAIRE des frais d'accès annuels de cinq mille dollars (5 000 \$) plus toutes taxes applicables (les « frais d'accès ») pour l'année débutant le 1^{er} janvier 2015. Par la suite, les frais d'accès seront indexés à chaque année selon l'IPC pour la région de Montréal et payables au 1^{er} janvier de chaque année, plus toutes taxes applicables. Il est entendu que lesdits frais d'accès ne seront toutefois jamais inférieurs aux frais d'accès de l'année qui précède.

Les Frais d'accès sont payables à l'avance, à chaque date d'anniversaire du début de la Durée, le 1^{er} janvier de chaque année, et ce, pendant toute la Durée de la présente convention (et des conventions reconduites, le cas échéant) de la façon prévue ci-dessus. Les Frais d'accès pour les années 2015, 2016 et 2017 seront payables dans les dix (10) jours de la signature de la présente convention.

Sous réserve de la disponibilité du service d'électricité de la part de son fournisseur principal, le PROPRIÉTAIRE fera fournir au Point d'occupation, l'électricité nécessaire pour l'éclairage et le fonctionnement de l'Équipement. Il autorise à cette fin, l'utilisation par BELL de ses circuits et canalisations existants desservant le Point d'occupation. Tout travail nécessaire à cet effet, y compris le coût des installations électriques, de mise à la terre et du câblage qui s'y rapporte sera effectué par le PROPRIÉTAIRE à la charge de BELL. BELL convient de ne jamais consommer plus d'électricité que ne le permet l'utilisation prudente des circuits se trouvant dans le Point d'occupation ou les desservant.

Sur demande du PROPRIÉTAIRE, un compteur électrique témoin sera installé aux frais de BELL pour mesurer la consommation électrique de BELL. Cette consommation inclura les prises de courant ainsi que la ventilation, la climatisation et le chauffage supplémentaire requis par BELL. Cette consommation électrique sera facturée annuellement selon les taux moyens au kilowattheure (kWh) établi par Hydro-Québec, sans aucuns frais d'administration. La consommation électrique de BELL sera calculée selon son propre sous compteur.

Si nécessaire, BELL installera à ses frais un appareil de climatisation et l'électricité ainsi consommée sera également à ses frais. Nonobstant ce qui précède, il est entendu que BELL, le cas échéant, se conformera à toutes normes ou règlement régissant l'usage d'eau refroidie comme moyen de climatisation dans l'Immeuble, à ses frais.

6. APPROBATION DES PLANS

Il est convenu entre les parties que BELL utilise présentement le Point d'occupation, et cela depuis plus de trente (30) ans, et que les installations de l'Équipement sont réalisées. Avant toute autre installation additionnelle, le cas échéant, BELL soumettra au PROPRIÉTAIRE pour approbation, un plan détaillé indiquant l'emplacement et le mode d'entrée ou d'installation du Système sur le Site et le Point d'occupation, cette approbation ne pouvant être refusée, retardée, ni assujettie à des conditions sans motif raisonnable. Si l'approbation auxdits plans n'est pas obtenue dans les trente (30) jours de leur transmission, celle-ci sera réputée obtenue. Les parties conviennent que si les installations requises requièrent de l'espace additionnel, alors les Frais d'accès pourront être augmentés pour tenir compte dudit espace additionnel. Le cas échéant, l'augmentation des Frais d'accès sera négociée de bonne foi entre les parties

7. DÉFAUT

Le PROPRIÉTAIRE peut, moyennant un avis écrit à BELL, résilier la présente convention avant la Date d'expiration si BELL est en défaut aux termes de la présente convention et s'il n'a pas remédié ou commencé à remédier au défaut conformément à la présente convention. Comme condition préalable à la mise en défaut, BELL doit recevoir un avis écrit du PROPRIÉTAIRE précisant la nature du

défaut de BELL aux termes de la présente convention; BELL disposera alors d'un délai de trente (30) jours (ou tout autre délai raisonnable plus long si le défaut concerné ne peut être corrigé à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours) pour remédier au défaut à l'exception des cas où la nature du défaut constitue un danger ou un trouble la jouissance paisible des locataires du Site. Le cas échéant, le délai pour remédier au défaut sera de dix (10) jours.

8. ASSURANCE ET RESPONSABILITÉ DE BELL

Sous réserve de la faute ou la négligence du PROPRIÉTAIRE ou des personnes relevant de sa responsabilité légale, BELL sera responsable et s'engage à indemniser, défendre et tenir à couvert le PROPRIÉTAIRE, ses dirigeants, mandataires, entrepreneurs et employés à l'égard des coûts, réclamations, actions, poursuites, procédures, dommages, frais et responsabilité (y compris les frais judiciaires raisonnables) attribuables à l'installation, à l'entretien et à l'exploitation du Système ou à la faute ou à la négligence de BELL, de ses mandataires, entrepreneurs ou employés. Toutefois, l'indemnisation offerte par BELL ne sera pas applicable à l'égard des événements imputables à la faute lourde ou la négligence grossière ou la mauvaise conduite intentionnelle du PROPRIÉTAIRE ou de ses mandataires, entrepreneurs ou employés. De plus, tout dommage causé au Site attribuable à la faute ou à la négligence de BELL, de ses mandataires, entrepreneurs ou employés sera rapidement réparé à la satisfaction du PROPRIÉTAIRE agissant raisonnablement. BELL s'engage à fournir au PROPRIÉTAIRE, sur demande, la preuve de la souscription par BELL d'une police d'assurance responsabilité suffisante, qui ne devra pas être inférieure à cinq (5) millions de dollars, et s'engage à la maintenir en vigueur pendant toute la Durée de la présente convention.

9. PROPRIÉTÉ ET USAGE DES ÉQUIPEMENTS

Le Système, de même que l'ensemble de l'Équipement et du matériel installés par BELL sur le Site et dans le Point d'occupation, y compris tous les câbles, sont et demeureront en tout temps la propriété de BELL et seront à l'usage exclusif de BELL et de ses clients. BELL pourra enlever et/ou remplacer à son gré ces biens en tout temps pendant la Durée de la présente convention, en autant qu'il répare les dommages causés et remette le Site en bon état, sauf usure normale, sur approbation écrite du PROPRIÉTAIRE. Nonobstant ce qui précède, les conduits installés ou utilisés par BELL sur le Site deviendront la propriété du PROPRIÉTAIRE à l'expiration ou à la résiliation anticipée de la Durée.

10. OBLIGATIONS DE RESTAURATION

À l'expiration ou à la résiliation anticipée de la présente convention, BELL peut choisir, à ses propres frais, d'enlever le câble d'entrée et toutes les autres composantes de l'Équipement, sauf toute partie de celui-ci que le PROPRIÉTAIRE indiquera, par écrit et à sa discrétion, à BELL, et BELL doit enlever du Site tous ses biens personnels. Ce droit d'enlever le câble d'entrée et toutes les autres

composantes de l'Équipement est assujetti aux obligations imposées par le Conseil canadien de la radiodiffusion et des Télécommunications (« **CRTC** ») à BELL de fournir des services à d'autres fournisseurs de services en télécommunications (« **FST** »).

Tout matériel (exception faite des Composantes Exclues (telle que cette expression est ci-après définie) qui n'a pas été enlevé par BELL dans les trente (30) jours de l'expiration ou de la résiliation anticipée de la convention devient la propriété du PROPRIÉTAIRE sans compensation à BELL. À compter de la date d'enlèvement, aucune des parties n'aura de réclamation contre l'autre partie, à l'exception de toute réclamation ou toute obligation qui est survenue ou a pris naissance avant l'expiration ou la résiliation anticipée de la convention ou qui est survenu en raison de l'Équipement ou de l'enlèvement de tout équipement ou biens meubles, laquelle toute réclamation ou obligation doit survivre l'expiration ou la résiliation anticipée de la convention. De plus, BELL s'engage à ses frais à réparer et remettre en état tout dommage causé par l'exploitation ou l'enlèvement de l'Équipement. Si BELL fait défaut de réparer ou remettre en état tout tel dommage, le PROPRIÉTAIRE peut, à son entière discrétion, réparer ou remettre en état tout tel dommage et BELL doit rembourser au PROPRIÉTAIRE tous les coûts et dépenses encourus par le PROPRIÉTAIRE plus des frais d'administration de quinze pourcent (15%). Toutefois, BELL ne pourra en aucun temps être tenu responsable d'assumer les coûts reliés à l'enlèvement du Matériel de raccordement, incluant sans restriction, les câbles et plaques murales adressables.

Advenant qu'en raison des obligations imposées par le CRTC à BELL de fournir des services à d'autres FST, BELL n'a pas l'obligation d'enlever le câble d'entrée et toutes les autres composantes de l'Équipement (les « **Composantes Exclues** »), alors, nonobstant l'expiration ou la résiliation anticipée de la présente convention, toutes les obligations de BELL et du PROPRIÉTAIRE aux termes de la convention continuent d'être en vigueur et exécutoires. Telle situation sera maintenue (sous réserve de la phrase suivante) jusqu'à ce que les obligations imposées par le CRTC de fournir des services à d'autres FST prennent fin, que BELL enlève les Composantes Exclues et que BELL procède à la réparation et la remise en état prévue au paragraphe précédent. Tant et aussi longtemps et dans la mesure où une tierce partie assume la responsabilité et le contrôle des Composantes Exclues et que ladite tierce partie est juridiquement liée au PROPRIÉTAIRE et ses successeurs et ayant droits, le cas échéant, en vertu d'une convention d'accès pour des fins de télécommunication, BELL sera exempté de son obligation de procéder à l'enlèvement des Composantes Exclues.

11. ENTRAVE AU BON FONCTIONNEMENT

Si l'exploitation du Système, des câbles ou du matériel entraîne une défectuosité ou un mauvais fonctionnement du matériel électronique du PROPRIÉTAIRE et/ou des locataires de l'Immeuble, le PROPRIÉTAIRE avisera Bell dès qu'il en aura connaissance, agissant raisonnablement, et BELL aura l'obligation d'apporter dans les meilleurs délais des mesures correctives.

BELL doit s'efforcer d'installer, de construire et d'utiliser le Système et le Point d'occupation de manière à ne pas physiquement nuire ou faire obstacle au fonctionnement normal du Site d'une façon déraisonnable.

12. CESSION DES DROITS ET OBLIGATIONS

BELL peut en tout temps, sur approbation écrite du PROPRIÉTAIRE qui ne pourra refuser ou prévoir des conditions sans motif raisonnable, céder en faveur d'un tiers ses droits et obligations aux termes des présentes. Il est toutefois entendu qu'aucune approbation écrite du PROPRIÉTAIRE ne sera nécessaire s'il s'agit d'une cession en faveur d'une société par actions ou d'une autre personne i) avec laquelle BELL a été fusionnée ou regroupée; ii) qui est un membre du groupe que BELL; iii) à laquelle la presque totalité des éléments d'actif de BELL ont été cédés; iv) qui contrôle BELL ou est contrôlée par elle, auquel cas la cession sera autorisée sans formalité, mise à part l'obligation pour BELL de donner un avis de la cession au PROPRIÉTAIRE. Le PROPRIÉTAIRE sera réputé avoir consenti à une cession proposée par BELL s'il ne répond pas à la demande de consentement de BELL dans les trente (30) jours suivant sa réception. BELL doit, dans les meilleurs délais, aviser le PROPRIÉTAIRE du nom et de l'adresse du cessionnaire. Nonobstant ce qui précède, BELL demeure solidairement responsable du paiement des Frais d'accès pendant la Durée.

13. LIMITE DE RESPONSABILITÉ

Les obligations du PROPRIÉTAIRE aux termes de la présente convention ne lieront plus le PROPRIÉTAIRE si celui-ci vend, cède ou transfère par ailleurs ses droits dans l'Immeuble pourvu que le PROPRIÉTAIRE, cessionnaire ou autre bénéficiaire du transfert convienne par écrit d'assumer toutes les obligations du PROPRIÉTAIRE aux termes de la présente convention. Pour plus de précision, il est de plus entendu qu'en cas d'une telle vente, cession ou d'un tel transfert, les obligations du PROPRIÉTAIRE lieront le concessionnaire, le cessionnaire ou autre bénéficiaire des droits, et un tel concessionnaire, cessionnaire ou bénéficiaire, en acceptant ces droits, sera réputé avoir assumé ces obligations. Pour plus de clarté, il est de plus entendu que le présent article n'a pas pour effet de libérer le PROPRIÉTAIRE des responsabilités ou des obligations qui ont pris naissance avant la date d'une telle vente, cession ou d'un tel transfert.

14. DROIT DE RÉSILIATION

En plus des autres droits de résiliation prévus en sa faveur dans la présente convention, BELL peut choisir de la résilier dans les circonstances suivantes, sous réserve de la remise d'un préavis écrit d'au moins trente (30) jours au PROPRIÉTAIRE :

- (a) lorsque l'Immeuble est détruit ou endommagé de telle sorte qu'il ne peut pas être réparé dans les cent quatre-vingts (180) jours des dommages;
- (b) lorsque les Emplacements de BELL sont endommagés de telle sorte qu'ils ne peuvent pas être restaurés dans les quatre-vingt-dix (90) jours des dommages;
- (c) lorsque l'Immeuble ou les Emplacements de BELL sont endommagés de telle sorte que, de l'avis de BELL, celui-ci ne peut plus fournir les services dans l'Immeuble;
- (d) lorsque l'Immeuble est exproprié par une autorité légitime;
- (e) BELL est incapable d'obtenir, selon des modalités qu'il juge raisonnablement satisfaisantes, tous les consentements, approbations, permis et autorisations nécessaires des autorités fédérale, municipale ou autre autorité gouvernementale compétentes à l'égard de la fourniture des services de BELL, ou tout autre élément dont il peut avoir besoin à cet égard; et
- (f) lorsqu'une décision ou un ordre émanant d'une autorité gouvernementale affecte les services ou les modalités de la présente convention de manière à rendre difficile la possibilité pour BELL d'offrir les services de façon économiquement avantageuse.

La présente convention demeure pleinement en vigueur entre les parties pendant la Durée, en dépit d'une réduction du nombre de locataires ou d'occupants de l'Immeuble qui utilisent les services fournis par BELL.

15. Confirmation

Le PROPRIÉTAIRE représente et garantit à BELL qu'il a entière autorité pour signer la présente convention notamment en vertu de la déclaration de copropriété inscrite au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 3215298.

16. MODIFICATION À LA CONVENTION ET AVIS

La présente convention constitue l'entente complète qui lie les parties à l'égard des sujets qui y sont traités. Les parties conviennent que toutes les clauses additionnelles et les annexes à la présente convention en font partie intégrante. Les modifications apportées à la présente convention doivent être faites par un écrit signé par chacune des parties aux présentes.

Les avis qui doivent ou peuvent être donnés doivent être livrés en mains propres, par service de messagerie ou par télécopieur à l'adresse indiquée à la première page ou à toute nouvelle adresse ou numéro de télécopieur communiqué à l'autre partie par écrit aux adresses suivantes :

À BELL :

BGIS O&M SOLUTIONS INC.
87, rue Ontario Ouest
6e étage
Montréal QC H2X 0A7
À l'attention de : Gestionnaire principal – Transactions immobilières
Télécopieur : 514-840-8404

BELL CANADA
Services immobiliers
87, rue Ontario Ouest
6e étage
Montréal QC H2X 1Y8
À l'attention de : Spécialiste principal, Gestion des actifs
Télécopieur : 514-391-7990

Et au PROPRIÉTAIRE à :

LES INVESTISSEMENTS M.L.C. INC.
505, boul. de Maisonneuve Ouest, bureau 1001
Montréal (Québec) H3A 3C2, Canada
A/s :

Télécopieur : (514) 845-6663

17. INTERPRÉTATION

La présente convention sera régie et interprétée conformément aux lois en vigueur dans la province de Québec.

18. TRANSMISSION DES DROITS ET OBLIGATIONS

La présente convention lie le PROPRIÉTAIRE et BELL, ainsi que leurs successeurs et ayants droit respectifs, et elle est rédigée à leur avantage.

19. CONFIDENTIALITÉ

Le PROPRIÉTAIRE, BELL et leurs mandataires s'engagent à assurer la confidentialité de toute information de nature financière contenue dans la présente convention et discutée dans le cadre des négociations qui ont conduit à sa signature.

20. PUBLICATION

BELL est autorisé à publier au registre foncier la présente convention au moyen d'un avis lequel devra être approuvé par le PROPRIÉTAIRE. L'avis de bail ne devra faire référence qu'aux parties, à l'Immeuble, au début et à la fin de la Durée ainsi qu'aux options de renouvellement, s'il en est. En aucun cas, cet avis de bail ne devra faire référence au loyer payable en vertu de la présente convention. BELL assumera les frais de préparation de l'avis de bail et les frais de publicité des droits afférents, y compris les frais de radiation, le cas échéant.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé la présente convention à la date mentionnée en tête de la convention.

BELL CANADA

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
« LE 505 OUEST DE MAISONNEUVE »**

Par: _____

Titre: *SPECIALISTE PRINCIPAL -
GESTION DE BACTIFS*

Par: _____

Nom: _____

Titre: *PRÉSIDENTE*

MTL01: 3909718: v1

