

PROJET DE CONVENTION

ENTRE : **VILLE DE MONTRÉAL**, personne morale dont l'adresse principale est au 275, rue Notre-Dame Est, Montréal (Québec) H2Y 1C6, agissant et représentée par madame Colette Fraser, greffière adjointe, dûment autorisée aux fins des présentes en vertu de la résolution CG06 0006 et de l'article 96 de la Loi sur les cités et villes;

CI-APRÈS APPELÉE LA "**VILLE**"

ET : **SOCIÉTÉ RADIO-CANADA**, société constituée en vertu de la Loi sur la radiodiffusion, L.C. 1991, ch. 11, ayant son siège social au 181, rue Queen, Ottawa, province d'Ontario, K1P 1K9, agissant aux présentes et représentée par monsieur Raymond J. Carnovale, Chef de la direction technologique, dûment autorisé aux fins des présentes, tel qu'il le déclare;

CI-APRÈS APPELÉE LA "**SOCIÉTÉ**"

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE la SOCIÉTÉ occupe un terrain sur le mont Royal aux fins d'y maintenir et de gérer une tour de transmission et de réception de télévision et de radio ainsi que les bâtiments nécessaires, selon une entente signée le 12 janvier 1995 devant le notaire Andrée Blais;

ATTENDU QUE cette entente a pris fin le 31 décembre 2007;

ATTENDU QUE la SOCIÉTÉ continue d'occuper ledit terrain depuis le 1^{er} janvier 2008 conformément à une convention intérimaire approuvée par le conseil d'agglomération de la VILLE le 28 février 2008, résolution CG08 0068;

ATTENDU QU'a été déclaré arrondissement historique et naturel le territoire du mont Royal en vertu du Décret concernant la déclaration de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal (190-2005, 9 mars 2005);

ATTENDU QUE la VILLE déclare unilatéralement que les sommes découlant de l'application des présentes seront dédiées exclusivement à la protection de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal;

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT, LE PRÉAMBULE FAISANT PARTIE INTÉGRANTE DES PRÉSENTES:

1. La permission accordée à la SOCIÉTÉ d'occuper le domaine public aux fins d'y maintenir et de gérer une tour de transmission et de réception de télévision et de radio ainsi que les bâtiments nécessaires situés, dans le parc du Mont-Royal, sur les parties du lot 9 du cadastre officiel de la municipalité de la paroisse de Montréal, telles que montrées sur le plan M-404 Saint-Antoine (minute 383), préparé par Luc Lévesque, arpenteur-géomètre de la Division de la géomatique, en date du 20 septembre 1994 (dossier #14281-1) (ci-après « le terrain »), est assujettie aux conditions suivantes :
2. La SOCIÉTÉ ne pourra, pendant la durée de la présente convention, procéder à des changements, rénovations, réparations de la structure de la tour de transmission impliquant des modifications à l'apparence extérieure de celle-ci, ni procéder à des changements, rénovations, réparations modifiant l'apparence extérieure du bâtiment, accessoires et dépendances, actuellement construits et nécessaires à l'utilisation de la tour, ni procéder à des travaux de réparation et réfection des conduits souterrains à l'intérieur du périmètre du terrain, ni faire toute autre construction sur celui-ci, sans l'approbation préalable des plans et des méthodes de travail pour ce faire par les directeurs de la Direction des systèmes d'information et de la Direction des grands parcs et de la nature en ville. Toutes telles approbations à toute demande de la SOCIÉTÉ devront être accordées dans des délais raisonnables, ne dépassant toutefois pas six (6) mois, et ne pourront être refusée indûment.

Telles approbations ne seront pas requises cependant dans le cas où la SOCIÉTÉ procéderait à des travaux d'entretien normal ou des travaux mineurs dont la réalisation ne modifie en rien ou que légèrement l'apparence extérieure actuelle desdits bâtiment, terrain, tour de transmission ainsi que leurs accessoires et dépendances. Nonobstant le contenu du présent article, il est entendu que la SOCIÉTÉ pourra sans avoir à obtenir quelconques approbations, modifier ou remplacer des équipements techniques sur la tour de transmission et sur le bâtiment, telles des antennes, pour accommoder de nouveaux utilisateurs ou pour bénéficier des différents progrès technologiques en cette matière.

Dans tous les cas où l'approbation préalable de la VILLE n'est pas requise en vertu du présent paragraphe pour que la SOCIÉTÉ procède à certains travaux, cette dernière s'engage à aviser, par écrit, les directeurs de la Direction des systèmes d'information et de la Direction des grands parcs et de la nature en ville, raisonnablement à l'avance de l'exécution de tels travaux et de leur nature, à défaut de quoi la VILLE pourra exiger la remise en état initial des éléments modifiés par ces travaux. En cas d'urgence à procéder à de tels travaux pour lesquels l'approbation préalable de la VILLE n'est pas requise, l'avis pourra être verbal et donné le même jour où ces travaux seront exécutés.

La VILLE n'assumera aucun coût de tels travaux ou de remise en état.

Les travaux d'installation d'équipements de diffusion numérique et de correction pour la mise à niveau afin de rencontrer les exigences d'Industrie Canada en vertu du Code de sécurité 6 devront être complétés d'ici le trente et un (31) décembre deux mille neuf (2009).

3. La présente est d'une durée de dix (10) ans commençant le premier janvier deux mille huit (2008) avec une option de renouvellement pour une durée additionnelle de cinq (5) ans aux mêmes conditions, sur simple avis de la SOCIÉTÉ à être transmis à la VILLE au moins six (6) mois avant l'échéance.

Le loyer fixé pour cette occupation du domaine public est le suivant :

Pour la première année, soit du premier (1^{er}) janvier deux mille huit (2008) au trente et un (31) décembre deux mille huit (2008), un loyer de CINQ CENT MILLE DOLLARS (500 000,00 \$);

Pour les années subséquentes, ce loyer sera indexé annuellement, le premier janvier de chaque année, selon l'augmentation de l'indice général des prix à la consommation publié par Statistique Canada pour la région de Montréal suivant la formule ci-après mentionnée :

FORMULE D'INDEXATION

Nouveau loyer =

Loyer de l'année de base pour 2008 x $\frac{\text{indice nouveau}}{\text{indice de base}}$

où

Indice de base signifie l'indice général des prix à la consommation publié par Statistique Canada pour la région de Montréal pour le mois de décembre 2007.

et

Indice nouveau signifie l'indice général des prix à la consommation publié par Statistique Canada pour la région de Montréal pour le mois de décembre précédant l'année où l'ajustement de loyer est effectué.

Dans le cas d'un renouvellement, c'est-à-dire pour la onzième (11^{ème}) année, le loyer de la dixième année sera de plus augmenté de dix pour cent (10 %) après l'indexation.

LA SOCIÉTÉ s'engage à payer le loyer ci-dessus, pour chaque année de la durée des présentes, mensuellement, le premier jour de chaque mois en douze (12) versements égaux et consécutifs.

4. À la demande du directeur de la Direction des systèmes d'information, l'espace requis sur la tour de transmission pour les antennes nécessaires aux services municipaux et autres activités de la VILLE, mentionnées aux articles 9.3 et 9.4 des présentes, sera mis gratuitement à la disposition de la VILLE. Cette dernière devra procéder elle-même à l'installation de ces antennes et de leurs accessoires, par l'entremise d'une firme spécialisée approuvée par la SOCIÉTÉ, et ce, aux frais de la VILLE, le tout, sous réserve de la disponibilité d'espace et d'analyses concluantes quant à la capacité

portante de la tour de transmission, de la compatibilité des fréquences et du niveau de radiation conformément au Code de sécurité 6. Ces antennes devront être techniquement compatibles avec celles de la SOCIÉTÉ et des autres usagers et ne pas nuire aux opérations de ces derniers.

5. La SOCIÉTÉ assurera l'entretien du chemin d'hiver donnant accès au terrain, à partir du chemin Olmsted vers le sud jusqu'à ce chemin vers le nord. La SOCIÉTÉ s'abstiendra de souffler de la neige dans le Parc du Mont-Royal et d'employer du sel à déglacer dans ce chemin d'hiver et dans le stationnement du terrain.
6. Les conducteurs de véhicules obtiendront du chef de la Division des événements publics de la Direction des sports, un permis de circulation qui ne leur sera pas refusé sans motif raisonnable, leur donnant accès au terrain et se conformeront aux modalités prévues dans ce permis. La présente clause constitue une condition essentielle des présentes et les droits et privilèges consentis par la VILLE y sont expressément et irrévocablement subordonnés.
7. La SOCIÉTÉ sera responsable de tous dommages ou accidents qui pourront résulter de la permission qui lui est accordée en vertu de l'article 1 des présentes et, sans limiter la généralité de ce qui précède, de l'existence de la tour de transmission et du bâtiment et de l'usage qui en sera fait, soit aux personnes, soit aux biens publics ou privés, et elle devra défendre la VILLE contre toute réclamation ou action à cet effet et la tenir indemne de tout jugement qui pourrait être rendu contre elle, y compris les frais et autres dépenses s'y rattachant à moins qu'il ne soit établi que les dommages ou accidents causés résultent en tout ou en partie d'une faute commise par la VILLE.

En outre, et sans restrictions aucune à la généralité de ce qui précède, la SOCIÉTÉ devra prendre et exiger de ses entrepreneurs des précautions particulières pour assurer la protection du public et la protection et la conservation des milieux naturels et aménagés du Parc du Mont-Royal lors de travaux qu'elle effectuera conformément aux termes des présentes. En cas de dommages, la SOCIÉTÉ aura l'obligation de remettre le terrain dans l'état dans lequel il était avant lesdits dommages, le tout à la satisfaction des directeurs de la Direction des systèmes d'information et de la Direction des grands parcs et de la nature en ville.

8. La SOCIÉTÉ ne pourra céder, en tout ou en partie, les droits et privilèges lui découlant des présentes.

De plus, la SOCIÉTÉ ne pourra louer ni sous-louer l'ensemble des installations comprenant le terrain, la tour de transmission et le bâtiment y dessus érigé, sauf à une entreprise de radiodiffusion ou télédiffusion détentrice d'un permis du Conseil de la radiodiffusion et des télécommunications canadienne (CRTC) pour exploiter un poste de radio ou de télévision sur le territoire de la Ville et après avoir obtenu le consentement préalable, exprès et écrit de la VILLE à cet effet et qui ne pourra être refusé sans motif raisonnable, étant entendu, si ce consentement est donné, que le locataire ou le sous-locataire devra accepter et assumer solidairement avec la SOCIÉTÉ toutes et chacune des conditions prévues à la présente convention.

9. La SOCIÉTÉ pourra louer ou sous-louer partiellement le bâtiment construit sur le terrain ou permettre l'installation d'antennes sur la tour de transmission sans besoin d'autorisation de la VILLE, sous réserve toutefois des dispositions du présent article mentionnées ci-après :

9.1 La SOCIÉTÉ traitera toute demande de renouvellement des ententes conclues avec les usagers actuels de son bâtiment ou de la tour de transmission afin qu'ils puissent maintenir leurs émetteurs ou antennes, le tout sujet aux termes et conditions fixés par la SOCIÉTÉ sous réserve de l'espace disponible et de la capacité portante de ces bâtiment et tour de transmission.

9.2 De plus, la SOCIÉTÉ s'engage à louer ou sous-louer à tout nouvel usager, un emplacement dans le bâtiment, sous réserve de l'espace disponible, pour y installer un émetteur et à permettre à ce nouvel usager d'installer une antenne sur la tour de transmission, sous réserve de l'espace disponible et de sa capacité portante, le tout sujet aux termes et conditions fixés par la SOCIÉTÉ.

Tout projet de location ou de sous-location à tout nouvel usager qui n'est pas une entreprise de radiodiffusion ou télédiffusion détentrice d'un permis du CRTC, devra être autorisé par la Directrice générale adjointe du Service du développement culturel, de la qualité du milieu de vie et de la diversité ethnoculturelle, étant entendu que (i) cette autorisation ne pourra être refusée indûment; (ii) cette autorisation ne pourra être conditionnelle au paiement par la SOCIÉTÉ à la VILLE de redevances, remises, loyer ou quelque autre forme de paiement que ce soit, qui ne soit pas déjà prévu aux présentes; et (iii) toute réponse à une demande d'autorisation devra être rendue dans un délai raisonnable ne dépassant toutefois pas trente (30) jours de la réception de la demande.

9.3 La SOCIÉTÉ devra mettre gratuitement à la disposition de la VILLE une superficie totalisant cent pieds carrés (100 pi²) à l'intérieur du bâtiment. La VILLE pourra utiliser ces espaces, et uniquement ces espaces, au moment qu'elle jugera utile pour son propre usage ou à des fins de location, à son profit, à des usagers à caractère public, relevant de l'un quelconque des paliers de gouvernement, disposant des services auprès de la population en général tel que, sans pour autant limiter la généralité de ce qui précède, les corps policiers ou la Société de transport de Montréal, mais excluant tout type de radio-télédiffusion privée ou publique et de radio-communication commerciale. La VILLE remboursera à la SOCIÉTÉ toute consommation électrique relative aux équipements de la VILLE (ou dont la VILLE sera responsable) selon le taux en vigueur au kilowatt-heure payé par la SOCIÉTÉ, et ce, dans les trente (30) jours de toute facturation à cet effet. Si possible au moment de l'installation des équipements de la VILLE (ou de ceux dont la VILLE sera responsable), la SOCIÉTÉ permettra un branchement desdits équipements à la génératrice d'urgence sujet à la capacité restante de la génératrice.

- 9.4 La SOCIÉTÉ reconnaît que seule la VILLE peut sous-louer, à son profit et aux conditions qu'elle détermine, un espace ou des espaces dans le bâtiment mais ce, uniquement à l'intérieur de la superficie totalisant cent pieds carrés (100 pi²) mentionnée à l'article 0, et installer une antenne, lui appartenant, sur la tour de transmissions et ce, pour le bénéfice d'un usager à caractère public tel que décrit à ce même article. Cependant, la VILLE demeurera le seul interlocuteur de la SOCIÉTÉ pour toutes les questions visant ces usagers à caractère public et assumera l'entière responsabilité du respect des dispositions de l'article 12 des présentes, relativement aux interférences, par ces derniers.
10. La SOCIÉTÉ reconnaît, quant à l'utilisation du bâtiment et de la tour de transmission situés sur le terrain, qu'elle doit accorder priorité absolue à tout usager à caractère public, tel que décrit à l'article 0 et à toute entreprise de radiodiffusion ou de télédiffusion détentrice d'un permis du CRTC pour exploiter un poste de radio ou de télévision sur le territoire de la VILLE.
11. La VILLE (incluant tout usager à caractère public pour lequel la VILLE demeure le seul interlocuteur de la SOCIÉTÉ conformément aux articles 9.3 et 9.4 des présentes) et la SOCIÉTÉ collaboreront entre elles et avec les autres usagers de la tour de transmission pour faire les essais et effectuer les modifications qui pourraient être nécessaires au bon fonctionnement de tous les services utilisant la tour de transmission; l'engagement de la VILLE en vertu des présentes est réputé s'appliquer au profit non seulement de la SOCIÉTÉ mais aussi des autres utilisateurs actuels et éventuels de la tour de transmission de temps à autre. Quand elle signera un contrat de partage de la tour de transmission avec des usagers, la SOCIÉTÉ s'engage à exiger de cet usager des engagements similaires à ceux prévus au présent article attestant expressément que ceux-ci sont au profit de tous les autres usagers de la tour de transmission, présents et à venir.

Advenant qu'à un moment donné, une interférence survenait entre les signaux de la SOCIÉTÉ et ceux de la VILLE (incluant ceux de tout usager à caractère public pour lequel la VILLE demeure le seul interlocuteur de la SOCIÉTÉ conformément aux articles 9.3 et 9.4 des présentes), les parties conviennent de collaborer pour en déterminer l'origine et, une fois la cause établie, la partie trouvée responsable s'engage à prendre aussitôt, à ses frais, les dispositions voulues pour la corriger. S'il y avait mésentente entre la SOCIÉTÉ et la VILLE quant à la responsabilité pour la cause de l'interférence, les parties nommeront d'un commun accord, une firme indépendante d'ingénieurs experts dûment qualifiés pour effectuer les analyses adéquates afin d'en déterminer la cause. Les conclusions contenues dans le rapport final de ladite firme quant à la cause et la responsabilité de l'interférence, seront déterminantes et définitives. Les frais et honoraires payables à ladite firme seront entièrement assumés par la partie trouvée responsable de l'interférence. Si le rapport déterminait que chaque partie a une part de responsabilité, elles assumeront chacune les frais et honoraires selon une proportion à être déterminée raisonnablement en considérant leur degré de responsabilité respectif. Advenant que, pour remédier le plus rapidement possible à l'interférence, il s'avèrerait moins coûteux ou plus simple, du point de vue technique, d'apporter une modification aux appareils de la VILLE, la VILLE convient de permettre que cette modification soit apportée, même si son équipement n'est pas la cause directe de l'interférence, sous réserve que cette

modification ne devra nuire ni au fonctionnement ni au rendement de cet équipement et que le coût en soit assumé par la partie trouvée responsable de l'interférence.

12. Pour fins de certitude, il est entendu que la SOCIÉTÉ demeurera le seul interlocuteur de la VILLE pour toutes les questions visant les problèmes d'interférences avec des usagers de la tour de transmission et du bâtiment (autres que les usagers à caractère public décrits à l'article 9.3) et, de façon générale, pour tout autre sujet ayant trait à la tour de transmission et au bâtiment impliquant lesdits usagers.
13. La SOCIÉTÉ aura le droit de mettre fin à la présente convention ou à tout renouvellement de celle-ci, en tout temps pendant leur durée, en donnant un préavis écrit d'un (1) an à la VILLE. À l'échéance, même anticipée tel que prévu aux présentes, de la présente convention ou de tout renouvellement de celle-ci, la SOCIÉTÉ démolira à ses frais, si la VILLE l'exige et au choix de cette dernière, la tour de transmission ou le bâtiment, ou les deux, dans un délai de deux (2) ans et elle remettra le terrain à la VILLE dans un état jugé satisfaisant par les directeurs de la Direction des systèmes d'information et de la Direction des grands parcs et de la nature en ville.

Quant aux constructions dont la VILLE n'aurait pas exigé la démolition, la SOCIÉTÉ s'engage à céder ces dernières à la VILLE à un prix à être convenu de gré à gré par les parties et duquel sera soustrait le coût de démolition de ces mêmes constructions. À défaut d'entente entre les parties sur ce prix, ce dernier pourra être fixé par un arbitre, dont la décision sera finale et sans appel, désigné dans les dix (10) jours d'une demande d'arbitrage par l'une ou l'autre des parties, l'une de celles-ci pourra s'adresser à la Cour supérieure pour faire nommer cet arbitre. Sous réserve de la teneur du présent article, les dispositions pertinentes du Code civil du Québec et du Code de procédure civile s'appliqueront à tel arbitrage.

Le mobilier et l'équipement appartenant à la SOCIÉTÉ et qui ne sont pas intégrés au bâtiment situé sur le terrain demeureront la propriété de cette dernière qui devra les enlever à ses frais.

14. La SOCIÉTÉ devra transmettre à la VILLE au plus tard le trente et un (31) mars de chaque année, un rapport traitant des éléments suivants :
 - 1° une liste sommaire des travaux effectués conformément à l'article 2 des présentes, à l'exception des travaux d'entretien normal ou des travaux mineurs visés au deuxième alinéa de l'article 2;
 - 2° à titre informatif, l'état du développement de nouvelles technologies numériques susceptibles d'être utilisées par la SOCIÉTÉ sur la tour de transmission;
 - 3° l'utilisation de la bande passante de la SOCIÉTÉ sur la tour de transmission (soit le noms des usagers et la fréquence qu'ils utilisent).

La transmission de ce rapport devra être suivie d'une présentation à la VILLE au cours de laquelle des représentants de la SOCIÉTÉ seront disponibles pour répondre aux questions.

Il est entendu que la SOCIÉTÉ n'aura aucune obligation de fournir à la VILLE quelque information financière quant aux revenus et dépenses relatifs à la tour de transmission et autres constructions sur le terrain.

15. Advenant que la SOCIÉTÉ omette de remédier à un défaut de respecter l'un ou l'autre des engagements qu'elle a pris aux termes des présentes, et ce, dans un délai de trente (30) jours d'un avis à cet effet précisant la nature du défaut ainsi reproché, la VILLE pourra, à son gré, mettre fin aux présentes, par avis écrit, suite à l'expiration de ce délai.
16. Tout avis ou document exigé par les présentes peut être effectivement signifié par l'autre partie à la SOCIÉTÉ ou la VILLE, selon le cas, s'il est livré par télécopie, de main à main ou s'il est envoyé par courrier recommandé aux adresses indiquées ci-après :

Pour la SOCIÉTÉ :

Raymond J. Carnovale
Chef de la direction technologique
Case postale 500, Succursale A
Toronto (Ontario) M5W 1E6

Fax : 1 (416) 205-2100

Avec copie à :

Me Pierre Nollet
Vice-président affaires juridiques
1400, boulevard René-Lévesque Est
Montréal (Québec) H2L 2M2

Fax : (514) 597-4087

Pour la VILLE :

Madame Rachel Lapierre
Directrice générale adjointe
Service du développement culturel,
de la qualité du milieu de vie et de
la diversité ethnoculturelle
801, rue Brennan
Montréal (Québec) H3C 0G4

Fax : (514) 872-5591

Avec copie à :

Monsieur Michel Thérout
Chef de section radiocommunications
Direction générale
Direction des systèmes
d'information
2580, boul. Saint-Joseph Est
Montréal (Québec) H1Y 2A2

Fax : (514) 872-3964

17. La présente convention est la seule entente qui lie les parties et annule toute entente antérieure, notamment la convention intérimaire approuvée par le conseil d'agglomération de la VILLE le 28 février 2008, résolution CG08 0068.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ EN DEUX EXEMPLAIRES À MONTREAL A LA DATE INDIQUÉE EN REGARD DE LEUR SIGNATURE RESPECTIVE.

À Montréal, le _____

Société Radio-Canada

Ville de Montréal

Par Raymond J. Carnovale
Chef de la direction technologique

Par Rachel Laperrière
Directrice gén. adj. SDCQMVDE

Par Michel Thérout
Chef de section
Radiocommunications

Cette convention a été approuvée par le Conseil d'agglomération de la Ville de Montréal,
le de 2008 (CG..).

PROJET