

**Annexe I**

---

**Copie de la résolution du Conseil  
d'administration de Niocan inc.**

## NIOCAN inc.

Nous:

Bernard Coulombe

René Dufour

Richard Faucher

Hubert Marleau

John Mavridis

Richard Neal

Alain Robin

Mack Watson

tous administrateurs de NIOCAN inc. autorisons le président de la compagnie, M. Richard Faucher de même que le président du conseil d'administration, M. René Dufour à signer les documents nécessaires à l'obtention du bail minier du ministère des Ressources naturelles couvrant la propriété ( parties des lots 216 et 333 ) acquise de Richard Lemire.

Nous autorisons aussi Messieurs Richard Faucher et René Dufour à déposer et signer les documents requis auprès des instances réglementaires en vue d'obtenir le certificat d'autorisation pour procéder à la construction des infrastructures de mise en exploitation des gisements de la compagnie à Oka.

Le 28 octobre 1999

**Annexe II**

---

**Avis d'Environnement Canada sur la  
navigabilité du ruisseau Rousse**



Pêches et Océans  
Canada

Fisheries and Oceans  
Canada

Garde côtière

Coast Guard

Région Laurentienne  
Direction des programmes maritimes  
Loi de la protection des eaux navigables  
101, boul. Champlain  
Québec (Québec)  
G1K 7Y7  
Tél.: (418) 648-5587  
Télec.: (418) 648-7640

N/D 8200-97-4077

Le 7 mars 1997

Monsieur Yves Thomassin  
Roche Ltée, Groupe-conseil  
3075, ch. des Quatre-Bourgeois  
Ste-Foy, Qc G1W 4Y4

**Objet:** Critère de navigabilité - Ruisseau Rousse, municipalité d'Oka  
Projet minier Niocan Inc. (déviation du ruisseau)

---

Monsieur,

La présente se réfère à votre lettre de demande du 25 février 1997, relative au projet cité en rubrique.

Suite à une enquête effectuée par un agent de la Garde côtière canadienne, nous désirons vous aviser que le ruisseau Rousse est considérée comme étant non navigable au terme de la *Loi sur la protection des eaux navigables* à l'emplacement situé aux coordonnées géographiques approximatives suivantes: latitude: 45°30'14" et longitude: 74°02'48".

À la lumière de la constatation précitée, aucune autorisation de notre ministère n'est requise pour votre ouvrage situé à l'emplacement susmentionné.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le surintendant,

Michel Demers

/nc

**Annexe III**

---

**Titres de propriété et titre minier**

# 1

VENTE D'IMMEUBLE

ENTRE:

TENANGO EXPLORATIONS INC., corporation légalement constituée en vertu des lois de la province de l'Ontario autrefois connue sous le nom de Wayward Resources Limited, immatriculée sous le numéro 000743646, ayant son siège social au 7 Station Street, box 20, Toronto (Ontario) M5J 1C3 ici représentée par son président Thomas Gledhill dûment autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une résolution de son conseil d'administration adoptée à sa réunion tenue le douze novembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1998) laquelle résolution est toujours en vigueur.

ci-après nommée «le vendeur»

ET

NIOCAN INC., corporation légalement constituée en vertu de la partie 1A de la Loi sur les Compagnies. (L.R.Q. ch. c-38) par certificat de constitution émis le vingt-neuf août mil neuf cent quatre-vingt-quinze (1995), immatriculée sous le numéro 1145010188, ayant son siège social au 5614 Gatineau, Montréal (Québec) H3T 1X7, ici représentée par son président René Dufour dûment autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une résolution de son conseil d'administration adoptée à sa réunion tenue le vingt-huit octobre dernier (1998) laquelle résolution est toujours en vigueur.

ci-après nommée «l'acquéreur»;

LESQUELS conviennent: -

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, à ce présent et acceptant, l'immeuble dont la désignation suit, savoir:

DESIGNATION

Un terrain composé de:

A- Le lot numéro CENT QUATORZE «A» de la subdivision officielle du lot originaire numéro CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (195-114A) du cadastre officiel de la Paroisse de l'Annonciation, comté de Deux-Montagnes, circonscription foncière de Deux-Montagnes.

B- Un lot de terre situé à Oka, dans le comté de Deux-Montagnes, connu et désigné comme étant une partie du lot originaire numéro CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (Ptie 195) du cadastre de la Paroisse de l'Annonciation, comté de Deux-Montagnes, bornée vers le nord-ouest par une partie du lot deux cent quinze (Ptie 215) et par le lot deux cent seize (215), vers le nord-est par une partie du lot trois cent trente-trois (Ptie 333), vers le sud-ouest par le lot cent quatorze «A» de la subdivision officielle du lot cent quatre-vingt-quinze (195-114A) et vers le sud-est par une autre partie du lot cent quatre-vingt-quinze (Ptie 195), tous dudit cadastre, mesurant mille cinq cents pieds (1,500') dans sa ligne nord-est et sud-ouest, mille six cent quatre-vingt-dix-neuf pieds et un dixième de pied (1699.1') dans sa ligne nord-ouest et sud-est, et contenant en superficie deux million cinq cent quarante-neuf mille trois cent soixante et onze pieds carrés (2,549,371 pi.c), mesure anglaise et plus ou moins, équivalent à soixante-neuf arpents et deux cent soixante-quinze millièmes d'arpent (69.275 arp.) ou cinquante-huit acres et cinq cent vingt-cinq millièmes d'acre (58.525 ac.).

C- Une lisière de terrain connue et désignée comme étant une partie du lot DEUX CENT QUATORZE (Ptie 214) du cadastre de la Paroisse de l'Annonciation, comté de Deux-Montagnes, mesurant trente (30') pieds de largeur par toute la profondeur depuis le chemin public jusqu'à la ligne nord dudit lot 195-114A, soit environ quatre mille trois cent seize pieds (4,316 pi.), mesure anglaise plus ou moins, bornée en front par le chemin public, d'un côté par le lot deux cent quinze (215), en arrière par ledit lot 195-114A et de l'autre coté par le résidu dudit lot, tous dudit cadastre.

Sans construction.

Tel que le tout se trouve présentement avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes attachées audit immeuble.

#### GARANTIE

Cette vente est faite avec la garantie légale.

#### ORIGINE DU DROIT DE PROPRIETE

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de la Société Minière Columbec Ltée, aux termes d'un acte de vente sous seing

privé, en date du dix-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt-neuf dont copie est publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes sous le numéro 298 591.

#### DOSSIER DE TITRES

Le vendeur ne s'engage à remettre à l'acquéreur que les titres en sa possession.

#### POSSESSION

L'acquéreur sera propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour, avec possession et occupation immédiates sous réserve des limites au droit de construire imposées ci-après.

#### DECLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant:

- 1.- L'immeuble est libre de toute priorité, hypothèque, redevance ou charge quelconque;
- 2.- tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation ni consolidation quant aux taxes municipales jusqu'au trente et un décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit (1998) et quant aux taxes scolaires jusqu'au trente juin prochain (1999);
- 3.- tous les droits de mutation ont été acquittés;
- 4.- il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur;
- 5.- aucun contaminant pouvant constituer une menace sérieuse pour la sécurité des personnes ou pour l'intégrité des biens ne se trouve dans le terrain de l'immeuble;
- 6.- il est en mesure de fournir un certificat d'attestation de l'autorité qui le gouverne et il a valablement acquis et a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont été déjà observées;
- 7.- il est une personne morale résidente canadienne au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et il n'a pas l'intention de modifier telle résidence;
- 8.- le lot vendu est situé dans la zone agricole de la municipalité de la Paroisse d'Oka, et le

vendeur ne conserve aucun droit d'aliénation sur un lot contigu au sens de la Loi; en conséquence, la présente ne constitue pas une dérogation à la Loi sur la protection du territoire agricole;

9.- l'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement.

#### OBLIGATIONS

D'autre part, l'acquéreur déclare et s'oblige à ce qui suit: -

1.- prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu, examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur;

2.- payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante;

3.- payer les frais et honoraires des présentes;

4.- si l'acquéreur devait mettre en exploitation le gisement S-60 qu'il détient et qu'il fonçait un puits ou rampe d'accès, le vendeur a le droit de demander à l'acquéreur de percer un tunnel d'exploration depuis l'un ou l'autre, soit le tunnel ou la rampe d'accès, jusqu'aux claims miniers du vendeur couverts par l'immeuble vendu aux présentes; tel tunnel devant être percé en respectant les règles de l'art et le vendeur étant tenu d'en payer le prix coûtant à l'acquéreur.

Ce droit ne pourra être éliminé par la vente, le transfert ou le morcellement du claim minier 678543 et la demie ouest du claim 702542 débutant avec le prolongement de la ligne séparant les lots 216 et P 195 du cadastre de la Paroisse de l'Annonciation.

#### REPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date des présentes suivant les états de comptes obtenus, à leur satisfaction réciproque, dont quittance.

Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

FACULTE DE RACHAT

Les parties ont convenu que le vendeur, si ses propres opérations minières le requièrent, aura le droit de racheter cette partie de l'immeuble ci-après désignée en tout temps entre les troisième et cinquième anniversaires de la date de l'avant contrat intervenu entre elles, soit le dix septembre dernier (1998), en remboursant à l'acquéreur la somme de VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (25,000\$) faisant partie du prix de vente.

Cette faculté de rachat ne pourra s'exercer sur la partie de l'immeuble sur laquelle l'acquéreur aura construit ses installations minières dans les limites imposées ci-après à son droit de construire.

Tous les frais et honoraires de l'acte de rachat, de sa publicité et des copies pour les parties seront à la charge du présent vendeur.

LIMITES AU DROIT DE L'ACQUEREUR  
DE CONSTRUIRE SUR L'IMMEUBLE

L'acquéreur s'interdit de faire quelque construction que ce soit sur l'immeuble sauf celles qui seraient nécessaires pour l'exploitation des gisements de minerai pourvu que ces constructions soient faites sur la partie de l'immeuble décrite aux claims miniers CL 0733361 et CL 0733362.

Les présentes limites à son droit de construire imposées à l'acquéreur prendront fin à la date à laquelle s'éteindra la faculté de rachat accordée au vendeur.

DECLARATION RELATIVE A L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution d'une offre d'achat acceptée par le Vendeur le dix septembre dernier (1998). Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

PRIX

La présente vente est faite pour une somme de VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (25,000\$) payée par l'acquéreur dont quittance et par l'émission en faveur du vendeur de cent mille actions ordinaires du capital-actions de la compagnie NICCAN INC. le vendeur déclarant avoir reçu lesdites actions DONT QUITTANCE FINALE.

Cependant le vendeur s'engage expressément, tel que stipulé dans l'offre, à ne

pas se départir desdites cent mille (100 000) actions pour une période de douze (12) mois, laquelle se termine le neuf septembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999).

DECLARATIONS RELATIVES A LA LOI  
CONCERNANT LES DROITS SUR LES TRANSFERTS  
DE TERRAINS

L'acquéreur déclare qu'il n'est pas un « cessionnaire » au sens de ladite Loi, l'adresse de son siège social étant telle que ci-dessus mentionnée.

DECLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT A  
LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES  
(T.P.S.) ET A LA TAXE DE VENTE DU QUEBEC  
(T.V.Q.)

Le vendeur n'est pas un particulier.

En conséquence, la présente vente est taxable selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

Les parties déclarent que la valeur de la contrepartie aux fins de la Loi sur la taxe d'accise est de soixante deux mille dollars et aux fins de la Loi sur la taxe de vente du Québec est de soixante deux mille dollars.

La T.P.S. représente une somme de quatre mille trois cents quarante dollars et la T.V.Q. représente une somme de quatre mille soixante quinze et cinquante dollars.

ET

L'acquéreur déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants:

T.P.S.: 141087171

T.V.Q.: 1018522551 TQ0001

et que ces inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être.

En conséquence, la responsabilité relative à la perception de ces deux taxes est supportée par l'acquéreur.

L'acquéreur a connaissance de l'importance à produire, sous son initiative, les formulaires prescrits lors de son prochain rapport aux autorités fiscales.

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9  
AL. 1 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR  
LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

Le Vendeur et l'Acquéreur aux présentes ci-après nommés le «cédant» et le «cessionnaire» aux fins de la présente déclaration dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et mentions suivants:

- 1- Les noms et adresses des cédant et cessionnaire sont tels que mentionnés dans la comparution.
- 2- L'immeuble est situé sur le territoire de la municipalité de la Paroisse de Oka.
- 3- Selon les cédant et cessionnaire, le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de soixante deux mille dollars \$ 62,000.
- 4- Selon le cédant et cessionnaire, le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de soixante deux mille dollars \$ 62,000.
- 5- Le montant de droit de mutation est de trois cents soixante dix dollars \$370.00

Signé à Montréal  
Le 12 novembre 1998

TENANGO EXPLORATIONS INC.

par:

  
Thomas Gledhill, président

NIOCAN INC.

par:

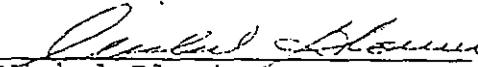
  
René Dufour, président

DECLARATION D'ATTESTATION

Je soussigné, MICHEL BLOUIN, avocat,  
exerçant au 1 Place Ville-Marie, bureau 4000,  
Montréal (Québec) H3B 4M4, atteste que:

- 1- J'ai vérifié la qualité et la capacité des parties au présent document;
- 2- Le présent document traduit la volonté exprimée par les parties;
- 3- Le titre du titulaire du droit visé est déjà valablement publié sous le numéro 298591;
- 4- Le présent document est valide quant à sa forme.

Attesté à Montréal  
le 12 novembre 1998

  
Michel Blouin, avocat

P.02/11  
P.02/11

514 843 4809

ROCHE L'EE

03-10-2000 12:16  
03-10-2000 12:15

MINUTE NO. 1129

DATE: 14 juillet 1999

ACTE DE VENTE

par:

Maurice Couvrette

à

Niocan Inc.

COPIE

PUBLÉ AU BUREAU  
DE LA PUBLICITÉ DES DROITS  
DE LA CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE  
DE: Deux Montagnes  
LE: 1999.07-15  
N: 399169  
A A: —

MARIE-PAULE FORTIN  
NOTAIRE

5450 Côte-des-Neiges, bureau 100  
Montréal, Québec, H3T 1Y6

CESSIONNAIRE DU GREFFE DE M<sup>e</sup> Michel LUPIN

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF  
le quatorze juillet

Devant MARIE-PAULE FORTIN, notaire à Montréal  
Québec, Canada.

COMPARAIT:

MAURICE COUVRETTE, retraité, résidant au 50  
rang Sainte-Sophie, Oka (Québec) J0N 1E0.

ci-après nommé «le vendeur»

ET

NIOCAN INC., corporation légalement  
constituée en vertu de la partie 1A de la Loi sur  
les Compagnies, (L.R.Q. ch. c-38) par certificat de  
constitution émis le vingt-neuf août mil neuf cent  
quatre-vingt-quinze (1995), immatriculée sous le  
numéro 1145010188, ayant son siège social au 5614  
Gatineau, Montréal (Québec) H3T 1X7, ici représentée  
par le président du conseil d'administration, René  
Dufour, dûment autorisé à l'effet des présentes en  
vertu d'une résolution de son conseil  
d'administration adoptée à sa réunion tenue le  
trois juin dernier (1999) et dont copie conforme  
demeure annexée aux présentes après avoir été  
reconnue véritable et signée pour identification  
par le représentant en présence du notaire.

ci-après nommée «l'acquéreur»;

LESQUELS conviennent: -

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acquéreur, à ce présent  
et acceptant, l'immeuble dont la désignation suit,  
savoir:

DESIGNATION

Un immeuble situé en la municipalité de la  
Paroisse de l'Annonciation d'Oka, comté des Deux-  
Montagnes, connu et désigné comme étant composé du  
lot subdivisé 195-264, d'une partie du lot  
subdivisé 333-1 et de parties des lots 195 et 333  
(195-264, pties 333-1, 195, 333) du cadastre de la

Paroisse de l'Annonciation du Lac des Deux-Montagnes, de la circonscription foncière de Deux-Montagnes, et décrit comme suit:

A- Le lot numéro DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE de la subdivision officielle du lot originaire numéro CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (195-264) du cadastre de la Paroisse de l'Annonciation du Lac des Deux-Montagnes.

Contenant en superficie trente mille quatre cent soixante-douze pieds carrés (30 472 p.c.).

B- Une partie du lot originaire numéro CENT QUATRE-VINGT-QUINZE ( Ptie 195) du cadastre de la Paroisse de l'Annonciation du Lac des Deux-Montagnes, étant bornée au nord-est par la partie du lot originaire numéro 333 ( ci-après décrite), à l'est par une autre partie du lot 195, (ruisseau) au sud-ouest par une autre partie dudit lot 195, au nord-ouest par le lot 195-264, mesurant six cent vingt-cinq pieds et sept dixièmes de pied (625.7') au nord-est, soixante-treize pieds et vingt-quatre centièmes de pied (73.24') à l'est, six cent soixante-sept pieds et cinq dixièmes de pied (667.5') au sud-ouest, cinquante-trois pieds et cinquante centièmes de pied (53.50') au nord-ouest, mesures anglaises et plus ou moins.

Contenant une superficie de trente-quatre mille cinq cent cinq pieds carrés ( 34 505 pi.c.).

C- Une partie du lot numéro UN de la subdivision officielle du lot originaire numéro TROIS CENT TRENTE-TROIS ( 333-Ptie 1) du cadastre de la Paroisse de l'Annonciation du Lac des Deux-Montagnes étant bornée au nord-est par une autre partie du lot 333-1 (rang Sainte-Sophie) au sud-est par une partie du lot originaire 333, au sud-ouest par le lot 195-264, au nord-ouest par une partie du lot originaire 333, mesurant quatre cent vingt-quatre pieds et soixante centièmes de pied (424.60') au nord-est, mille cinquante-quatre pieds et cinquante-cinq centièmes de pied (1054.55') au sud-est, cinq cent soixante et onze pieds et deux dixièmes de pied (571.2') au sud-ouest et huit cent quatre-vingt-dix-sept pieds (897.0') au nord-ouest, mesures anglaises et plus ou moins.

Contenant en superficie quatre cent soixante-quinze mille neuf cent quatre-vingt-cinq pieds carrés (475 985 p.c.).

D- Une partie du lot originaire numéro TROIS CENT TRENTE-TROIS (Ptie 333) du cadastre de la

Paroisse de l'Annonciation du Lac des Deux-Montagnes étant bornée au nord-est par une autre partie du lot 333 (rang Sainte-Sophie) au sud-est par une autre partie dudit lot 333, à l'est par une autre partie dudit lot 333 (ruisseau) au sud-ouest par la partie dudit lot originaire numéro 195 (ci-haut décrite), au nord-ouest par le lot 333-1, mesurant soixante-dix-neuf centièmes de pied (0.79') au nord-est, cinq cent quatre-vingt-cinq pieds et quatre-vingt-dix centièmes de pied (585.90') au sud-est, sept cent quatre-vingt-dix-neuf pieds (799.0') le long d'une ligne sinueuse ayant une corde de sept cent quatre-vingt-un pieds et quatre-vingt-trois centièmes de pied (781.83') à l'est, six cent vingt-cinq pieds et sept dixièmes de pied (625.7') au sud-ouest, mille cinquante-quatre pieds et cinquante-cinq centièmes de pied (1 054.55') au nord-ouest, mesures anglaises et plus ou moins.

Contenant une superficie de deux cent vingt-trois mille quatre cent quatre-vingt-dix-huit pieds carrés (223 498 pi.c.).

Pour une superficie totale de sept cent quatre-vingt-quatorze mille quatre cent soixante pieds carrés (794 460 p.c.).

Tel qu'il appert d'une description technique avec certificat de localisation préparé par Pierre-Yves Clément, arpenteur-géomètre, le vingt et un juin mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) sous le numéro 3761 de ses minutes, dossier numéro CL-1383-1.

Avec toutes les constructions dessus faites et notamment une maison portant le numéro 50, rang Sainte-Sophie, Oka (Québec) JON 1E0. Lesdites constructions étant situées sur la partie du lot 333-1 ci-haut décrit.

Tel que le tout se trouve présentement, sans exception ni réserve de la part du vendeur, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes y attachées, et notamment:

- sujet à la servitude de Bell Canada et de l'Hydro Québec, telle que publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes sous le numéro 51 857 (pour ladite partie du lot originaire numéro 333);

- sujet à la servitude de Shawinigan Water & Power Company telle que publiée audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 65 161 (pour ladite partie du lot originaire numéro 195).

GARANTIE

Cette vente est faite sans aucune garantie contre les vices cachés ou apparents, l'acquéreur prenant cet immeuble à ses risques et périls.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIETE

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis aux termes des actes suivants, savoir:

a) acte de vente par Abbaye Cistercienne Notre-Dame du Lac reçu par Me Gaston Binette, notaire, le vingt mai mil neuf cent soixante-quinze (1975) dont copie est publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Deux-Montagnes sous le numéro 165 864;

b) acte de vente par Abbaye Cistercienne Notre-Dame du Lac reçu par Me Yvon Cataphard, notaire, le huit mars mil neuf cent quatre-vingt-dix (1990) dont copie est publiée audit bureau de la publicité des droits sous le numéro 300 363;

c) la demie indivise en vertu du testament de feu son épouse, Yolande Renaud, reçu par Me Luc Léveillé, notaire, le vingt-quatre février mil neuf cent soixante-cinq (1965); un codicille reçu par Me Luc Léveillé, notaire, le trois mars mil neuf cent quatre-vingt-deux (1982) et une déclaration de transmission reçue par Me Yvon Cataphard, notaire, le neuf juillet dernier (1999) dont copie de ladite déclaration a été publiée audit bureau de la publicité des droits.

DOSSIER DE TITRES

Le vendeur s'engage à remettre à l'acquéreur tous les titres en sa possession ainsi qu'un certificat de localisation.

POSSESSION

L'acquéreur sera propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour, avec possession et occupation immédiates pour le terrain, et quant à la maison le vendeur l'occupera pour une période maximale de un (1) an, à compter de la date des présentes.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant:

1.- L'immeuble est libre de toute priorité, hypothèque, redevance ou charge quelconque;

2.- tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation ni consolidation quant aux taxes municipales jusqu'au trente et un décembre mil neuf cent quatre-vingt-dix-neuf (1999) et quant aux taxes scolaires jusqu'au trente juin dernier (1999);

3.- tous les droits de mutation ont été acquittés;

4.- il n'a reçu aucun avis d'aune autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur;

5.- le lot vendu est situé dans la zone agricole de la municipalité de la Paroisse d'Oka, et le vendeur ne conserve aucun droit d'aliénation sur un lot contigu au sens de la Loi; en conséquence, la présente vente ne constitue pas une dérogation à la Loi sur la protection du territoire agricole;

6.- l'immeuble ne déroge pas aux lois et règlements relatifs à la protection de l'environnement;

7.- il est un résident canadien au sens de la Loi de l'impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et il n'a pas l'intention de modifier cette résidence;

8.- l'immeuble n'est pas isolé à la mousse d'urée-formol;

9.- l'immeuble n'est pas assujetti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document et à laquelle l'acquéreur pourrait être personnellement tenu;

10.- les appareils de chauffage se trouvant dans l'immeuble lui appartiennent et sont libres de tout droit;

11.- sont inclus dans la vente les fixtures électriques, les rideaux et les stores;

sont exclus de la présente vente, le chauffe-eau de la piscine, le gazebo, les électroménagers et tout le mobilier appartenant au vendeur;

12.- le vendeur, pendant l'occupation de la maison, devra payer les frais de chauffage et d'électricité (et téléphone), sans autre frais. Il pourra quitter les lieux avant l'expiration du délai

de l'année en cours en donnant un avis écrit d'un (1) mois à l'acquéreur.

#### OBLIGATIONS

D'autre part, l'acquéreur s'oblige à ce qui suit: -

- 1.- prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu, examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur;
- 2.- payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante;
- 3.- payer les frais et honoraires des présentes.

#### TRANSFERT DES RISQUES

Nonobstant l'alinéa 2 de l'article 1456 du Code civil du Québec, l'acquéreur assumera les risques afférents à l'immeuble conformément à l'article 950 du Code civil du Québec à compter de la date des présentes.

#### REPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date des présentes suivant les états de comptes obtenus, à leur satisfaction réciproque, dont quittance.

Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

#### DECLARATION RELATIVE A L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution d'une offre d'achat acceptée par le Vendeur le dix juin dernier (1999). Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

#### PRIX

La présente vente est faite pour le prix de CENT SOIXANTE MILLE DOLLARS (160,000\$) payé par l'acquéreur dont QUITTANCE TOTALE et par l'émission en faveur du vendeur de dix mille actions ordinaires

du capital-actions de la compagnie NIOCAN INC. le vendeur déclarant avoir reçu lesdites actions DONT QUITTANCE TOTALE ET FINALE de la part du vendeur.

Cependant le vendeur s'engage expressément à ne pas se départir desdites dix mille actions (10 000) pour une période de douze (12) mois, laquelle se termine le dix juin de l'an deux mil.

Ladite somme de cent soixante mille dollars est répartie comme suit:

- a) la maison: 90,445.20\$
- b) le terrain: 69,554.80\$

**DECLARATIONS RELATIVES A LA LOI  
CONCERNANT LES DROITS SUR LES TRANSFERTS  
DE TERRAINS**

L'acquéreur déclare qu'il n'est pas un « cessionnaire » au sens de ladite Loi, l'adresse de son siège social étant telle que ci-dessus mentionnée.

**ETAT CIVIL ET REGIME MATRIMONIAL**

Le vendeur déclare que lorsqu'il a acquis ledit immeuble il était marié en premières noces à Yolande Renaud, sous le régime de la communauté de biens, aucune convention matrimoniale n'étant intervenue entre eux avant ou après leur mariage célébré le vingt septembre mil neuf cent cinquante-deux (1952), à Oka, au Québec, où ils étaient tous deux domiciliés au moment de leur mariage et que son épouse est décédée le vingt-cinq avril dernier (1999) et qu'il n'y a aucun changement depuis.

**DECLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT A LA  
TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES ( T.P.S.)  
ET A LA TAXE DE VENTE DU QUEBEC (T.V.Q.)**

Le vendeur déclare avoir utilisé l'immeuble dans le cadre d'une activité commerciale qui constitue l'exploitation d'une entreprise agricole, et immédiatement avant la signature des présentes, ledit immeuble était exclusivement utilisé à cette fin.

En conséquence, la présente vente est taxable selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

Les parties déclarent que la valeur de la contrepartie aux fins de la Loi sur la taxe d'accise est de cent soixante-six mille cinq cents dollars (166 500\$) et aux fins de la Loi sur la taxe de vente du Québec est de cent soixante dix-huit mille cent cinquante-cinq dollars (178 155\$).

La T.P.S. représente une somme de onze mille six cent cinquante-cinq dollars (11 655\$) et la T.V.Q. représente une somme de treize mille trois cent soixante et un dollars et soixante-trois cents (13 361.63\$).

ET

L'acquéreur déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants:  
T.P.S.: 141087171  
T.V.Q.: 1018582551 TQ0001  
et que ces inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être.

En conséquence, la responsabilité relative à la perception de ces deux taxes est supportée par l'acquéreur.

L'acquéreur a connaissance de l'importance à produire, sous son initiative, les formulaires prescrits lors de son prochain rapport aux autorités fiscales.

**MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 AL.  
1 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES  
MUTATIONS IMMOBILIÈRES**

Le Vendeur et l'Acquéreur aux présentes ci-après nommés le «cédant» et le «cessionnaire» aux fins de la présente déclaration dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et mentions suivants:

- 1- Les noms, prénoms et résidences principales des cédant et cessionnaire sont tels que mentionnés dans la comparution.
- 2- L'immeuble est situé sur le territoire de la municipalité de la Paroisse de Oka.
- 3- Selon les cédant et cessionnaire, le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de cent soixante-six mille cinq cents dollars (166 500\$);
- 4- Selon le cédant et cessionnaire, le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de cent soixante-six mille cinq cents

dollars (166 500\$);

5- Le montant de droit de mutation est de mille quatre cent quinze dollars (1 415\$).

**DECLARATION RELATIVE AUX BIENS  
MEUBLES EN VERTU DE L'ARTICLE  
9 AL.2 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS  
SUR LES MUTATIONS IMMOBILIERES**

Les parties font les déclarations suivantes conformément à la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières:

1- Nom et adresse du cédant: Maurice Couvrette, 50 rang Sainte-Sophie, Oka, (Québec) J0N 1E0

2- Nom et adresse du cessionnaire: Niocan Inc., siège social au 5614 Gatineau, Montréal (Québec) H3T 1X7.

3- L'immeuble vendu est situé dans la municipalité de la Paroisse d'Oka.

4- La présente vente ne concerne pas de meubles tel que définis à l'article 1.01 de la loi précitée.

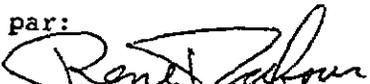
DONT ACTE à Montréal sous le numéro -- mille cent vingt-neuf (1129) des minutes du notaire.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire.

  
Maurice Couvrette

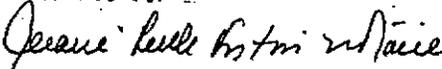
NIOCAN INC.

par:

  
René Dufour, président

  
Marie-Paule Fortin, notaire

COPIE  
FONTE

  
Marie-Paule Fortin, notaire



No: 6085

Date le 11 janvier 2000

[REDACTED]

PAR

RICHARD LEMIRE

A

NIOCAN INC.

[REDACTED]

Publié à : \_\_\_\_\_

Le : \_\_\_\_\_

Sous le no : \_\_\_\_\_

**JACQUES TREMBLAY, Notaire**  
Notaire et Conseiller juridique

9070, St-Étienne  
MIRABEL (Québec)  
JON 1K0

Bur. : (450) 258-2332  
Fax : (450) 258-4768

1

L'AN DEUX MIL  
CE onze janvier  
DEVANT Me JACQUES TREMBLAY  
Notaire à MIRABEL,  
Province de Québec.

COMPARAIT

RICHARD LEMIRE, producteur  
agricole, domicilié au 89 rang Sainte-Sophie, Oka, Québec,  
JON IEO;

ci-après nommé: "LE VENDEUR"

ET

NIOCAN INC., corporation  
légalement constituée en vertu de la Loi sur les compagnies,  
partie 1A, immatriculées sous le numéro 1145010188, ayant une  
place d'affaires au 5614 rue Gatineau, Montréal, Québec, H3T  
1X7, ici représentée par René Dufour, administrateur, dûment  
autorisé suivant une résolution du conseil d'administration  
en date du 5 octobre 1999, laquelle demeure annexée à  
l'original des présentes, après avoir été signés par ledit  
administrateur, pour identification, en présence du notaire  
soussigné;

Ci-après nommée: "L'ACHETEUR"

LESQUELS, conviennent comme suit:

Le vendeur, vend à l'acheteur  
l'immeuble dont la désignation suit:-

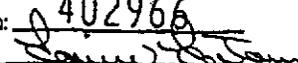
DESIGNATION

UN EMPLACEMENT étant composé des  
lots suivants, savoir :-

1. une partie du lot DEUX CENT SEIZE (Ptie 216) du cadastre  
de la Paroisse de l'Annonciation du Lac des Deux-  
Montagnes, circonscription foncière de Deux-Montagnes, de  
la forme d'un trapèze, bornée vers le nord-ouest par une  
partie du lot 216, vers le nord-est par une partie du lot  
333, vers le sud-est par le lot 195-264 et une partie du  
lot 195, vers le sud-ouest par le lot 215. Mesurant  
mille deux cent quatre-vingt-quinze pieds et sept

Certificat d'inscription  
Circonscription foncière de: Deux-Montagnes

Réquisition  
présentée le: 12 JAN 2000 09:00  
date heure minute

No d'inscription: 402966  
Certifié par:   
Officier de la publicité des titres

dixièmes (1,295.7') dans sa ligne nord-ouest, deux mille trois cent douze pieds et deux dixièmes (2312.2') dans sa ligne nord-est, mille trois cent quarante-trois pieds et un dixième (1343.1') dans sa ligne sud-est, deux mille trois cent onze pieds et sept dixièmes (2311.7') dans sa ligne sud-ouest. Contenant en superficie 3,050,044 pieds carrés. Toutes les références sont audit cadastre de la Paroisse de l'Annonciation du Lac des Deux-Montagnes

2. Une partie du lot TROIS CENT TRENTE-TROIS (Ptie 333) du cadastre de la Paroisse de l'Annonciation du Lac des Deux-Montagnes, de ladite circonscription foncière, de forme irrégulière, bornée vers le nord-ouest par une partie du lot 333, vers le nord et le nord-est par le chemin du Rang Sainte-Sophie (montré à l'originaire), vers le sud-est par le lot 333-1, et vers le sud-ouest par une partie du lot 216. Mesurant cinq cent soixante-quinze pieds et cinq dixièmes (575.5') dans sa ligne nord-ouest, deux mille trois cent quatre-vingts pieds et quatre dixièmes (2380.4') dans une direction moyenne nord et nord-est (distance mesurée en suivant le chemin du Rang Sainte-Sophie), neuf cent cinquante-huit pieds et six dixièmes (958.6') dans sa ligne sud-est, deux mille trois cent douze pieds et deux dixièmes (2312.2') dans sa ligne sud-ouest. Contenant en superficie 1,773,144 pieds carrés. Toutes les références sont audit cadastre de la Paroisse de l'Annonciation du Lac des Deux-Montagnes

Un bornage publié le 15 juillet 1957 sous le numéro 87848 affecte le lot 333. Un deuxième bornage publié le 19 octobre 1957 sous le numéro 88720 affecte les lots 216 et 333.

Tel que le tout se trouve  
présentement.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIETE

Le vendeur est propriétaire de  
l'immeuble pour l'avoir acquis de Columbiu du Québec

3

Ltée/Québec Columbiium Limited par acte de vente reçu devant Me Danielle lafleur, notaire, le 13 avril 1995 et publié à Deux-Montagnes sous le numéro 356580.

GARANTIE:

Cette vente est faite avec la garantie légale du droit de propriété seulement et sans garantie légale de qualité quant au sol.

DOSSIER DES TITRES

Le vendeur s'engage à remettre à l'acheteur tous les titres en sa possession.

POSSESSION

L'acheteur sera propriétaire de l'immeuble présentement vendu à compter de ce jour, avec possession et occupation en date des présentes.

DECLARATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les déclarations suivantes et s'en porte garant:

L'immeuble est libre de toute priorité, hypothèque, redevance ou charge quelconque, sauf et excepté une hypothèque en faveur de Caisse Populaire d'Oka publiée sous le numéro 355743, une mainlevée sera signée à cet effet incessamment.

Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation jusqu'au 31 décembre 1999 quant aux taxes municipales et jusqu'au 30 juin 2000 quant aux taxes scolaires.

Tous les droits de mutation ont été acquittés.

Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.

Il fournit aux présentes une

4

description technique de l'immeuble vendu, telle que préparée par Alain Tremblay, a.g., le 9 février 1995 sous le numéro 4834.

Il est résident au Canada au sens de la Loi de l'Impôt sur le revenu et au sens de la Loi sur les impôts et il fait cette déclaration solennellement, la croyant consciencieusement vraie et sachant qu'elle a la même force et le même effet que si elle était faite sous serment aux termes de la Loi sur la Preuve au Canada.

#### OBLIGATIONS

D'autre part, l'acheteur s'oblige à ce qui suit:

Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu, examiné et en être satisfait.

Prendre l'immeuble sujet à tous les règlements de zonage et à tous les règlements municipaux pouvant l'affecter et ce à l'entière exonération du vendeur.

Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter des présentes, et aussi payer à compter de la même date tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années.

Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.

#### RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date des présentes, suivant les états de compte fournis. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

5

PRIX

Cette vente est faite pour le prix de DEUX CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE DOLLARS (\$275,000.00) payé par l'acheteur, DONT QUITTANCE FINALE de la part du vendeur.

ZONAGE AGRICOLE

Le vendeur déclare que ledit immeuble fait partie d'une zone agricole permanente au sens de la Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles et l'acheteur accepte ledit immeuble sujet à ce zonage et malgré les termes convenus à l'offre d'achat signée entre les parties le 12 octobre 1999.

Le vendeur déclare de plus qu'il ne possède présentement aucun autre immeuble contigu à l'immeuble ci-dessus désigné ou qui serait présumé contigu s'il n'était pas séparé par un chemin ou par une superficie de droits acquis.

L'acheteur déclare qu'il n'est pas non résident québécois au sens de la Loi sur l'acquisition des terres agricoles par les non résidents.

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat en date du 12 octobre 1999. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

Toutefois les parties déclarent annuler à toutes fins que de droit une entente qu'ils ont signé le 7 septembre 1999.

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Richard Lemire déclare être marié en premières noces à Dame Hélène St-Jacques, sous le

6

régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu devant Me Marc Latour, notaire, le 17 octobre 1973 et publié à Deux-Montagnes sous le numéro 156944. Il déclare de plus que son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

DECLARATIONS DES PARTIES RELATIVEMENT A LA TAXE SUR LES PRODUITS ET SERVICES (T.P.S.) ET A LA TAXE DE VENTE DU QUÉBEC (T.V.Q.):

L'acheteur déclare ne pas être lié au vendeur.

En conséquence, la présente vente est taxable selon les dispositions de la Loi sur la taxe d'accise et de la Loi sur la taxe de vente du Québec.

Les parties déclarent que la valeur de la contrepartie aux fins de la Loi sur la taxe d'accise est de \$275,000.00 et aux fins de la Loi sur la taxe de vente du Québec est de \$294,250.00.

La TPS représente la somme de \$19,250.00 et la TVQ représente la somme de \$22,068.75.

L'acheteur déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants: TPS: 141087171 TVQ: 1018582551 TQ0001 et déclare que ces inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être.

En conséquence, la responsabilité relative à la perception de la TPS et de la TVQ est supportée par l'acheteur.

CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Chaque fois que le contexte l'exige, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel, et vice-versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin. Spécialement le mot "immeuble" employé sans autre indication dans le présent acte, signifie tous et chacun des immeubles ci-dessus

7

vendus.

Le mot "vendeur ou acheteur" peut signifier une ou plusieurs personnes de sexe féminin ou masculin, ainsi qu'une ou plusieurs personnes morales ou physiques. Et si plusieurs personnes sont désignées comme "vendeur ou acheteur" dans le présent acte, chacune d'elles est conjointement et solidairement responsable envers le bénéficiaire des obligations qui y sont stipulées.

LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES:

Le vendeur et l'acheteur aux présentes, ci-après nommés "le cédant" et "le cessionnaire" aux fins de la présente déclaration, dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et les mentions suivantes:

1. Le vendeur RICHARD LEMIRE déclare avoir sa résidence principale à l'adresse suivante: 89 Rang Ste-Sophie, Oka, Québec, J0N 1E0;
2. L'acheteur NIOCAN INC. déclare avoir sa résidence principale à l'adresse suivante: 5614 rue Gatineau, Montréal, Québec, H3T 1X7;
3. L'immeuble est situé dans la municipalité de la Paroisse d'Oka;
4. Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble, selon le cédant et le cessionnaire est de: \$275,000.00;
5. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation, selon le cédant et le cessionnaire est: \$275,000.00;
6. Le montant du droit de mutation est de : \$2,625.00;

8

DONT ACTE à MIRABEL, Québec,  
sous le numéro SIX MILLE QUATRE-VINGT-CINQ (6085)-----  
des minutes du notaire  
soussigné.

LECTURE FAITE, les parties  
signent en présence du notaire soussigné.

*Richard Lemire*  
RICHARD LEMIRE

NIOCAN INC.

PAR : *Rene Dufour*  
RENE DUFOUR

*Jacques Tremblay*  
JACQUES TREMBLAY, Notaire.

COPIE CONFORME

*Jacques Tremblay*

1

L'AN DEUX MIL  
CE sept février,  
DEVANT Me JACQUES TREMBLAY  
Notaire à MIRABEL,  
Province de Québec.

COMPARAIT

RICHARD LEMIRE, producteur  
agricole, domicilié au 89 rang Sainte-Sophie, Oka, Québec,  
JON IEO;

ci-après nommé: "LE VENDEUR"

ET

NIOCAN INC., corporation  
légalement constituée en vertu de la Loi sur les compagnies,  
partie 1A, immatriculée sous le numéro 1145010188, ayant une  
place d'affaires au 5614 rue Gatineau, Montréal, Québec, H3T  
1X7, ici représentée par René Dufour, administrateur, dûment  
autorisé suivant une résolution du conseil d'administration  
en date du 5 octobre 1999, laquelle demeure annexée à la  
minute numéro 6085 du notaire soussigné;

Ci-après nommée: "L'ACHETEUR"

LESQUELS, conviennent comme suit:

Aux termes d'un acte de vente  
reçu devant le notaire soussigné, le onze janvier Deux mil  
(2000) et publié au bureau de la circonscription foncière de  
Deux-Montagnes sous le numéro 402966, le vendeur a vendu à  
l'acheteur entre autres immeubles, l'immeuble ci-après  
désigné.

Aux termes d'un bail reçu devant  
le notaire soussigné, le onze janvier Deux mil (2000) et  
publié au bureau de la circonscription foncière de Deux-  
Montagnes sous le numéro 6086-----, l'acheteur a loué au  
vendeur entre autres immeubles, l'immeuble ci-après désigné,  
savoir :-

Certificat d'inscription  
Circonscription foncière de: Deux-Montagnes

Régistration  
présentée le: 17 FÉV 2000 09:01  
à: bureau notaire

No d'inscription: 403537

Certifié par: *Alain Jorale*  
Officier de la publicité des droits  
adj.

2

DESIGNATION

UN EMPLACEMENT étant une partie du lot TROIS CENT TRENTE-TROIS (Ptie 333) du cadastre de la Paroisse de l'Annonciation du Lac des Deux-Montagnes, de ladite circonscription foncière, de forme irrégulière, bornée vers le nord-ouest par une partie du lot 333, vers le nord et le nord-est par le chemin du Rang Sainte-Sophie (montré à l'original), vers le sud-est par le lot 333-1, et vers le sud-ouest par une partie du lot 216. Mesurant cinq cent soixante-quinze pieds et cinq dixièmes (575.5') dans sa ligne nord-ouest, deux mille trois cent quatre-vingts pieds et quatre dixièmes (2380.4') dans une direction moyenne nord et nord-est (distance mesurée en suivant le chemin du Rang Sainte-Sophie), neuf cent cinquante-huit pieds et six dixièmes (958.6') dans sa ligne sud-est, deux mille trois cent douze pieds et deux dixièmes (2312.2') dans sa ligne sud-ouest. Contenant en superficie 1,773,144 pieds carrés. Toutes les références sont audit cadastre de la Paroisse de l'Annonciation du Lac des Deux-Montagnes.

Tel que le tout se trouve présentement.

Aux termes dudit acte de vente ci-dessus relaté et publié à Deux-Montagnes sous le numéro 402966 et dudit bail ci-dessus relaté et publié à Deux-Montagnes sous le numéro 6086-----, il a été omis de mentionner à la désignation de la partie du lot Trois cent trente-trois (333) telle que ci-dessus décrite, une partie distraite du même immeuble.

CECI EXPOSÉ, les parties conviennent que la désignation de cette partie du lot Trois cent trente-trois (Ptie 333) dudit cadastre vendue aux termes de l'acte publié à Deux-Montagnes sous le numéro 402966 et louée aux termes de l'acte publié à Deux-Montagnes

3

sous le numéro \_\_\_\_\_ devra dorénavant se lire comme suit :-

DESIGNATION

UN EMPLACEMENT étant une partie du lot TROIS CENT TRENTE-TROIS (Ptie 333) du cadastre de la Paroisse de l'Annonciation du Lac des Deux-Montagnes, de ladite circonscription foncière, de forme irrégulière, bornée vers le nord-ouest par une partie du lot 333, vers le nord et le nord-est par le chemin du Rang Sainte-Sophie (montré à l'originnaire), vers le sud-est par le lot 333-1, et vers le sud-ouest par une partie du lot 216. Mesurant cinq cent soixante-quinze pieds et cinq dixièmes (575.5') dans sa ligne nord-ouest, deux mille trois cent quatre-vingts pieds et quatre dixièmes (2380.4') dans une direction moyenne nord et nord-est (distance mesurée en suivant le chemin du Rang Sainte-Sophie), neuf cent cinquante-huit pieds et six dixièmes (958.6') dans sa ligne sud-est, deux mille trois cent douze pieds et deux dixièmes (2312.2') dans sa ligne sud-ouest. Contenant en superficie 1,773,144 pieds carrés. Toutes les références sont audit cadastre de la Paroisse de l'Annonciation du Lac des Deux-Montagnes.

SAUF ET À DISTRAIRE dudit lot TROIS CENT TRENTE-TROIS (333) audit cadastre, la partie vendue à la Municipalité de la Paroisse d'Oka par acte publié sous le numéro 393270 et ci-après décrite, savoir :-

"Une partie du lot numéro TROIS CENT TRENTE-TROIS (Ptie 333) audit cadastre de la Paroisse de l'Annonciation du Lac des Deux-Montagnes, bornée au nord-est par le Rang Sainte-Sophie (montré à l'originnaire), au sud-est par une partie du lot 333-1 audit cadastre, au sud-ouest par une partie du lot 333 audit caastre et au nord-ouest par une autre partie du lot 333 audit cadastre. Mesurant consécutivement :- trente-deux mètres et soixante-seize centièmes (32,76m), cent trois mètres et trente-trois centièmes (103,33m) suivant un arc de

4

cercle de trois cent soixante-douze mètres et soixante-trois centièmes (372,63m) de rayon; cent vingt-six mètres et soixante-treize centièmes (126,73m), soixante-huit mètres et quatre centièmes (68,04m), soixante-trois mètres et quatre-vingt-sept centièmes (63,87m), soixante-dix-neuf mètres et quarante-deux centièmes (79,42m) suivant un arc de cercle de deux cent soixante-neuf mètres et douze centièmes (269,12m) de rayon et deux cent cinquante-trois mètres (253m) le long de sa limite irrégulière nord-est; un mètre et quatre-vingt-dix centièmes (1,90m) le long de sa limite sud-est; consécutivement soixante-sept mètres et trente-trois centièmes (67,33m), cent quatre-vingt-cinq mètres (185m), quatre-vingts mètres et quarante-six centièmes (80,46m) suivant un arc de deux cent soixante-douze mètres et soixante-six centièmes (272,66m) de rayon, soixante-trois mètres et quatre-vingt-sept centièmes (63,87m), cent quatre-vingt-dix mètres et quatre-vingt-dix-neuf centièmes (190,99m), cent neuf mètres et trente-six centièmes (109,36m) suivant un arc de quatre cent treize mètres et vingt-huit centièmes (413,28m) de rayon et trente mètres et soixante-cinq centièmes (30,65m) le long de sa limite irrégulière sud-ouest; trois mètres et trente-trois centièmes (3,33m) le long de sa limite nord-ouest. Contenant en superficie 2,366.6 mètres carrés."

Tel que le tout se trouve  
présentement.

Toutes les autres clauses  
mentionnées audit acte de vente publié à Deux-Montagnes sous  
le numéro 402966 et audit bail publié à Deux-Montagnes sous  
le numéro \_\_\_\_\_ demeurent inchangées.

Les parties requièrent le  
régistrateur de la circonscription foncière de Deux-  
Montagnes de porter à son index aux immeubles contre le lot  
ci-dessus décrit le présent avis de correction.

5

ÉTAT CIVIL ET RÉGIME MATRIMONIAL

Richard Lemire déclare être marié en premières noces à Dame Hélène St-Jacques, sous le régime de la séparation de biens suivant contrat de mariage reçu devant Me Marc Latour, notaire, le 17 octobre 1973 et publié à Deux-Montagnes sous le numéro 156944. Il déclare de plus que son état civil et son régime matrimonial n'ont été et ne sont l'objet d'aucun changement.

LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES:

Le vendeur et l'acheteur aux présentes, ci-après nommés "le cédant" et "le cessionnaire" aux fins de la présente déclaration, dans le but de se conformer aux prescriptions de la Loi ci-dessus relatée, établissent et reconnaissent les faits et les mentions suivantes:

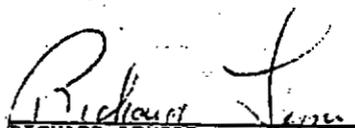
1. Le vendeur RICHARD LEMIRE déclare avoir sa résidence principale à l'adresse suivante: 89 Rang Ste-Sophie, Oka, Québec, J0N 1E0;
2. L'acheteur NIOCAN INC. déclare avoir sa résidence principale à l'adresse suivante: 5614 rue Gatineau, Montréal, Québec, H3T 1X7;
3. L'immeuble est situé dans la municipalité de la Paroisse d'Oka;
4. Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble, selon le cédant et le cessionnaire est de: \$275,000.00;
5. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation, selon le cédant et le cessionnaire est: \$275,000.00;
6. Le montant du droit de mutation est de : \$2,625.00;
7. Il y a exonération du paiement du droit de mutation, les présentes sont uniquement faites aux fins de corriger la désignation contenue audit acte

6

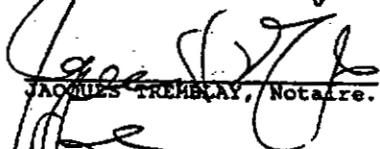
publié à Deux-Montagnes sous le numéro 402966.

DONT ACTE à MIRABEL, Québec,  
sous le numéro SIX MILLE CENT VINGT(6120)-----  
----- des minutes du notaire  
soussigné.

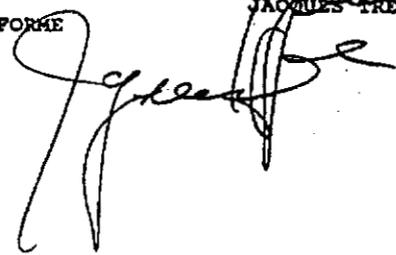
LECTURE FAITE, les parties  
signent en présence du notaire soussigné.

  
RICHARD LEMIRE

NIOCAN INC.  
PAR   
RENE DUFOUR

  
JACQUES TREMBLAY, Notaire.

COPIE CONFORME



Gouvernement  
du Québec

Le **MINISTRE DES RESSOURCES NATURELLES**, dont le bureau est situé au 5700, 4<sup>e</sup> Avenue Ouest, à Charlesbourg (Québec), G1H 6R1, dûment autorisé en vertu de la Loi sur les mines (L.R.Q., c. M-13.1), représenté par M. Raymond Boutin, directeur de la Direction des redevances et des titres miniers, dûment habilité par l'article 7 du Règlement sur la délégation de l'exercice des pouvoirs attribués au ministre des Ressources naturelles par la Loi sur les mines, édicté par l'arrêté ministériel numéro 92029 publié dans la Gazette officielle du Québec le 19 février 1992, **en sa qualité de locateur.**

ET

**NIOCAN INC.**, compagnie légalement constituée en vertu de la partie 1A de la Loi sur les compagnies (L.R.Q., c. C-38) le 29 août 1995 et dont le siège est situé au 2000, rue Peel, Montréal (Québec), H3A 2W5, représentée par monsieur Richard R. Faucher Président et chef de la direction, dûment habilité par une résolution sous seing privé des administrateurs de la compagnie adoptée le 5 juin 2000, **en sa qualité de locataire.**

**OBJET ET QUALIFICATION DES DROITS  
NATURE JURIDIQUE DE L'ACTE**

Le **locateur** loue au **locataire** qui accepte, par **bail minier souterrain numéro 851**, l'immeuble suivant :

**DÉSIGNATION  
DESCRIPTION DU LIEU OÙ S'EXERCE LE DROIT**

Sur un territoire de forme irrégulière d'une superficie de 27,747 hectares formé d'une partie des lots 216 et 333, de la paroisse de l'Annonciation-du-Lac-des-Deux-Montagnes, dans la municipalité d'Oka, circonscription foncière de Deux-Montagnes. Lesdites parcelles sont décrites comme suit :

**UNE PARTIE DU LOT 216 (LOT 216 PTIE)**

Une parcelle de terrain, de la forme d'un trapèze étant une partie du lot originaire deux cent seize (216 ptie) et décrite de la façon suivante :

...2

Bornée vers le nord-ouest par une partie du lot 216, vers le nord-est par la partie du lot 333 (ci-après décrite), vers le sud-est par une partie du lot 195 et vers le sud-ouest par une partie du lot 216.

Partant d'un point étant le point de rencontre des limites nord-ouest et sud-ouest du lot 195-264.

De là, se dirigeant vers le sud-ouest, le long de la limite sud-est du lot 216, en suivant un gisement de 227 degrés 43 minutes et 14 secondes sur la distance de deux cent sept mètres et quarante-deux centièmes (207,42 m).

De là, se dirigeant vers le nord-ouest, en suivant un gisement de 317 degrés 35 minutes et 16 secondes pour une distance de sept cent quatre mètres et soixante et un centièmes (704,61 m).

De là, se dirigeant vers le nord-est en suivant un gisement de 47 degrés 43 minutes et 14 secondes sur une distance de cent quatre-vingt-quatorze mètres et vingt-neuf centièmes (194,29 m).

De là, se dirigeant vers le sud-est, en suivant un gisement de 136 degrés 31 minutes et 15 secondes sur une distance de sept cent quatre mètres et soixante-seize centièmes (704,76 m), jusqu'au point de départ.

Cette partie du lot 216 contient une superficie de quatorze hectares et cent cinquante-deux millièmes (14,152 ha).

#### UNE PARTIE DU LOT 333 (LOT 333 PTIE)

Une parcelle de terrain, de forme irrégulière, étant une partie du lot originaire trois cent trente-trois (333 ptie) et décrite de la façon suivante :

Bornée vers le nord-ouest par une partie du lot 333, vers le nord-est par une partie du lot 333 (chemin du Rang Sainte-Sophie), vers le sud-est par les lots 195-264 et 333-1 et vers le sud-ouest par la partie du lot 216 (ci-haut décrite).

Partant au point de rencontre des limites nord-ouest et sud-ouest du lot 195-264.

De là, se dirigeant vers le nord-ouest, le long de la ligne séparative des lots 216 et 333, en suivant un gisement de 316 degrés 31 minutes et 15 secondes sur une distance de sept cent quatre mètres et soixante-seize centièmes (704,76 m).

De là, se dirigeant vers le nord-est, en suivant un gisement de 47 degrés 43 minutes et 14 secondes sur une distance de cent cinquante-sept mètres et vingt centièmes (157,20 m).

De là, se dirigeant vers le sud-est, en suivant un gisement de 144 degrés 01 minute et 54 secondes sur une distance de trente et un mètres et quatre-vingt-onze centièmes (31,91 m).

De là, se dirigeant vers le sud-est, en suivant un arc de cercle ayant un rayon de quatre cent treize mètres et vingt-huit centièmes ( $r=413,28$  m) sur une distance de cent neuf mètres et trente-six centièmes ( $a=109,36$  m).

De là, se dirigeant vers le sud-est, en suivant un gisement de 128 degrés 52 minutes et 14 secondes sur une distance de cent quatre-vingt-dix mètres et quatre-vingt-dix-neuf centièmes (190,99 m).

De là, se dirigeant vers le sud-est, en suivant un gisement de 132 degrés 47 minutes et 29 secondes sur une distance de soixante-trois mètres et quatre-vingt-sept centièmes (63,87 m).

De là, se dirigeant vers le sud-est, en suivant un arc de cercle ayant un rayon de deux cent soixante-douze mètres et soixante-six centièmes ( $r=272,66$  m) sur une distance de quatre-vingt mètres et quarante-six centièmes ( $a=80,46$  m).

De là, se dirigeant vers le sud-est, en suivant un gisement de 115 degrés 53 minutes et 00 seconde sur une distance de cent quatre-vingt-cinq mètres (185,00 m).

De là, se dirigeant vers le sud-est, en suivant un gisement de 114 degrés 22 minutes et 19 secondes sur une distance de soixante-sept mètres et trente-trois centièmes (67,33 m).

De là, se dirigeant vers le sud-ouest, en suivant un gisement de 227 degrés 43 minutes et 14 secondes sur une distance de deux cent quatre-vingt-dix mètres et vingt-huit centièmes (290,28 m), jusqu'au point de départ.

Cette partie du lot 333 contient une superficie de treize hectares et cinq cent quatre-vingt-quinze millièmes (13,595 ha).

Les dimensions mentionnées sont en mètres (SI), et les directions sont des gisements en référence au système géodésique SCOPQ (fuseau 8) NAD 83.

Ces informations sont tirées du procès-verbal de l'arpentage territoire préparé par Alain Tremblay, arpenteur-géomètre, préparé à Saint-Eustache le vingt-neuvième jour de mois de mai de l'année deux mille, sous le numéro 7357 de ses minutes.

**L'officier de la publicité des droits est requis d'établir au registre des droits réels d'exploitation des ressources de l'État une fiche immobilière sous un numéro d'ordre puisqu'il s'agit d'une première inscription et vu l'absence de fiche antérieure.**

#### **Droits du locataire**

Le présent bail donne au locataire le droit d'extraire toutes les substances minérales appartenant à la Couronne dans le terrain ci-dessus désigné, mais il ne donne pas droit aux substances minérales de surface, au pétrole, au gaz naturel, ni à la saumure; il ne donne pas droit non plus d'aménager ou d'utiliser les réservoirs souterrains qui se trouvent dans le territoire faisant l'objet du bail, pour l'emmagasinement ou l'enfouissement d'une façon définitive d'une substance minérale ou d'un produit industriel.

#### **Durée**

Le présent bail est accordé pour une période de 20 ans à compter de la date de signature du locateur le 21 juillet 2000, et se terminera donc le 20 juillet 2020.

#### **Charges et conditions**

1. Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel payable d'avance, établi en vertu de la tarification en vigueur durant la période de validité du bail.

Le taux actuel, à la date de la signature du bail, est de 17,50 \$ l'hectare pour la partie souterraine.

Le locateur se réserve le droit de réviser le taux du loyer suivant la tarification établie par le Règlement sur les substances minérales autres que le pétrole, le gaz naturel et la saumure (L.R.Q., c. M-13.1, r.1).

2. Le locataire doit commencer les travaux d'exploitation minière du terrain ci-dessus désigné dans le délai fixé par la Loi sur les mines en vigueur.

3. Le locateur pourra, pour raisons valables, prolonger ce délai, conformément aux dispositions de la Loi sur les mines en vigueur.
4. Le locataire a les droits et obligations d'un propriétaire mais il n'a le droit d'utiliser la surface du terrain qu'à des fins minières.
5. Le locataire doit payer toutes les taxes, cotisations et redevances municipales ou autres qui peuvent être légalement imposées pendant la durée du présent bail.
6. Le locataire doit se conformer à la Loi sur les mines et aux règlements en vigueur durant la période de validité du présent bail. Il doit également, dans l'exercice de son droit minier, se conformer à toute autre loi et règlement en vigueur au Québec.

#### ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

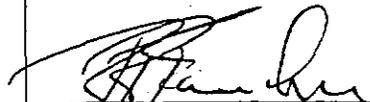
Le ministre des Ressources naturelles ne se fonde sur aucun titre publié.

SIGNÉ par les parties en cinq exemplaires :

Le 21 juillet 2000, à Charlesbourg (Québec),

NIOCAN INC.

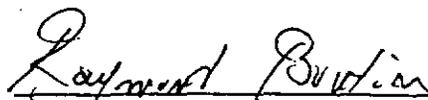
Par représentation, en qualité de locataire,

  
Richard R. Faucher, Président

Le 21 juillet 2000, à Charlesbourg (Québec),

LE MINISTRE DES RESSOURCES NATURELLES,

Par délégation, le directeur de la Direction des redevances et des titres miniers, en qualité de locateur,

  
Raymond Boutin

Bail minier souterrain numéro 851

## DÉCLARATION D'ATTESTATION

Je, soussigné, Christian Morin, avocat, atteste ce qui suit :

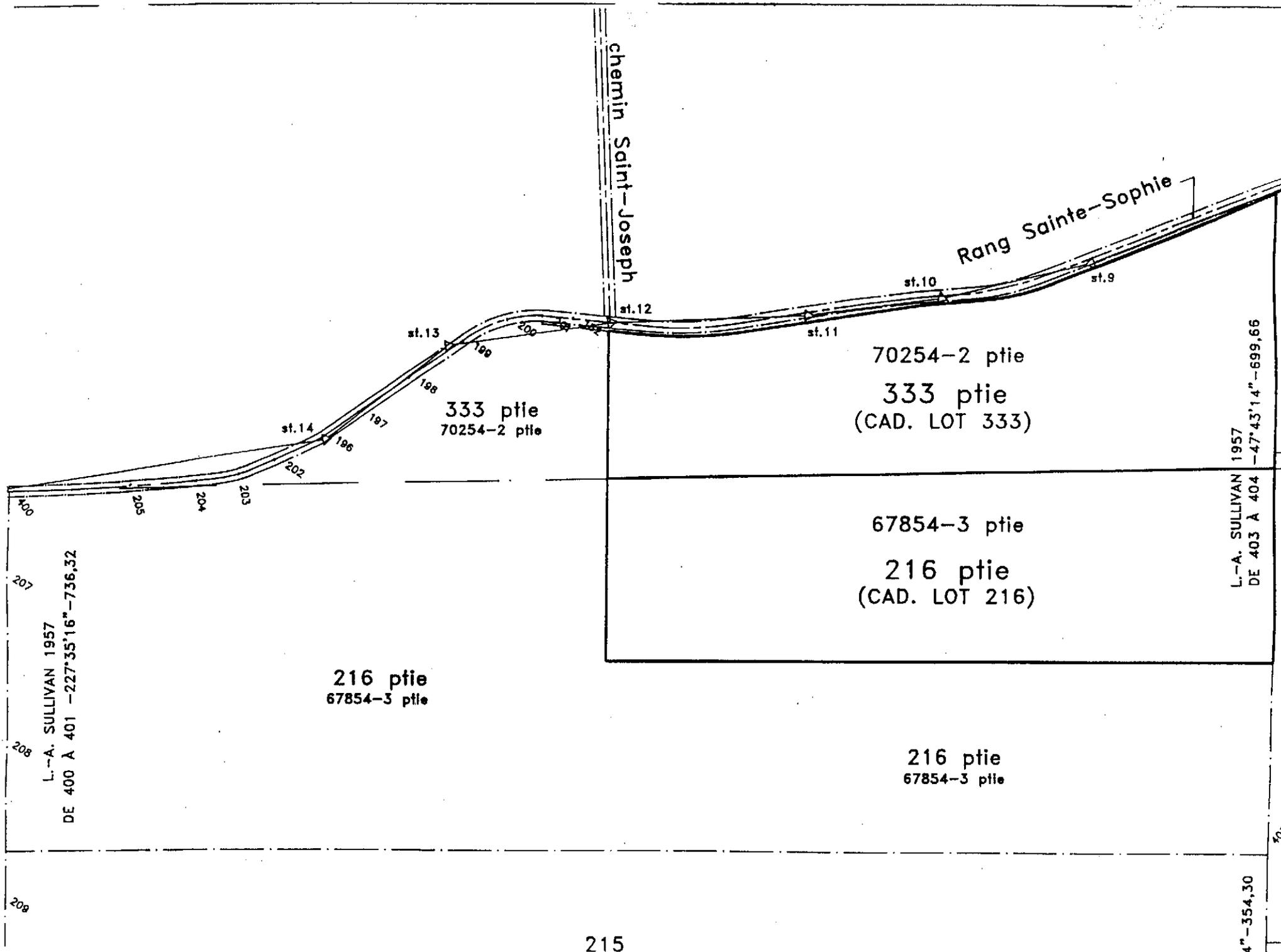
1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties au bail minier numéro 851, signé par le ministre des Ressources naturelles, le 21 juillet 2000, à Charlesbourg.
2. Le document est valide quant à sa forme.
3. Le document traduit la volonté des parties.
4. Le constituant ne se fonde sur aucun titre publié.
5. Le titre du constituant n'est pas déjà valablement publié.

Attesté à Charlesbourg, le 21 juillet 2000

M<sup>e</sup> Christian Morin, avocat  
Ministère des Ressources naturelles  
5700, 4<sup>e</sup> Avenue Ouest  
Charlesbourg (Québec)  
G1H 6R1



Christian Morin, avocat



chemin Saint-Joseph

Rang Sainte-Sophie

st. 13  
 199  
 198  
 333 ptie  
 70254-2 ptie

70254-2 ptie  
 333 ptie  
 (CAD. LOT 333)

67854-3 ptie  
 216 ptie  
 (CAD. LOT 216)

216 ptie  
 67854-3 ptie

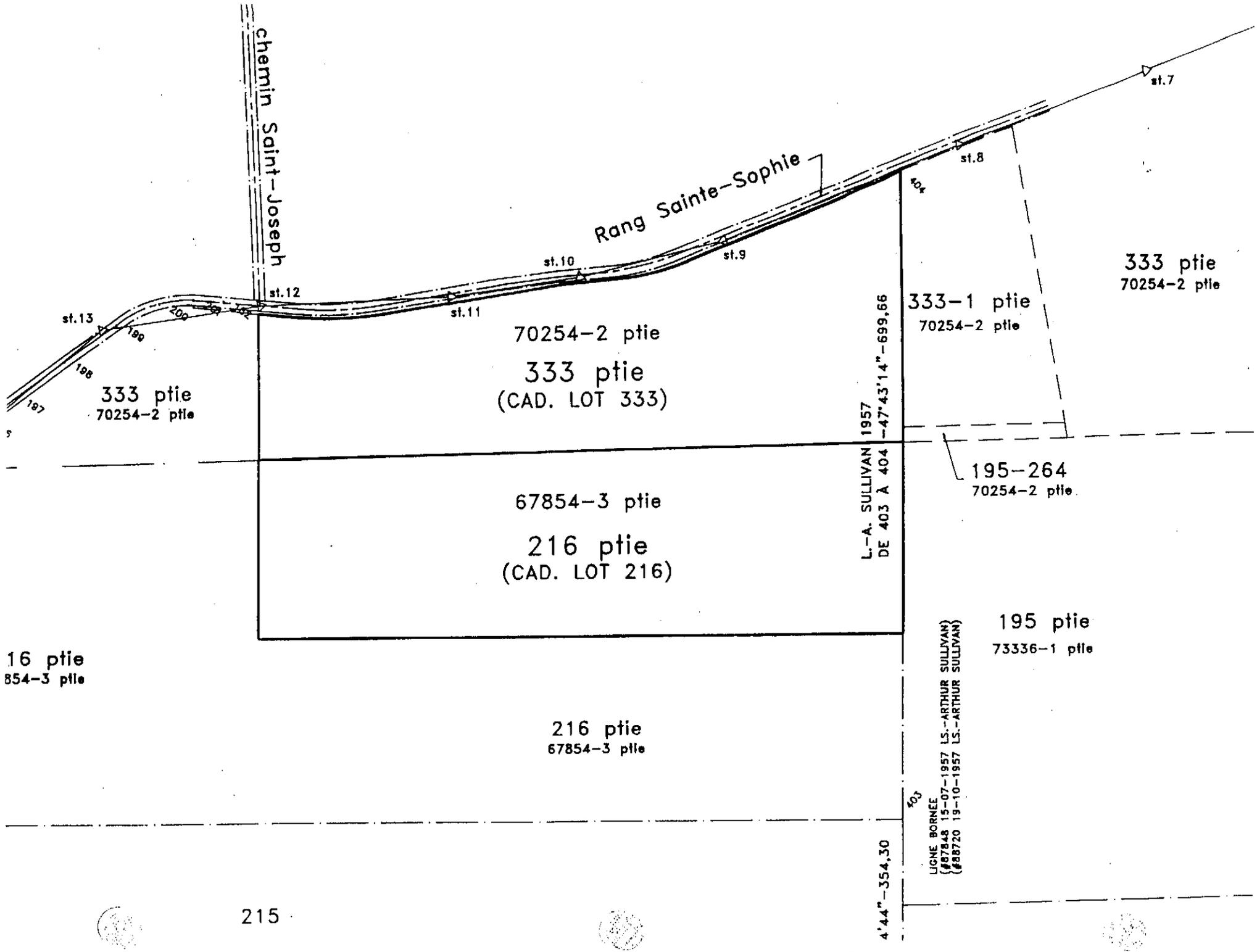
216 ptie  
 67854-3 ptie

L.-A. SULLIVAN 1957  
 DE 400 A 401 -227°35'16"-736.32

L.-A. SULLIVAN 1957  
 DE 403 A 404 -47°43'14"-699.66

chemin Saint-Joseph

Rang Sainte-Sophie



st. 7

st. 8

st. 9

st. 10

st. 11

st. 12

st. 13

333 ptie  
70254-2 ptie

333-1 ptie  
70254-2 ptie

70254-2 ptie  
333 ptie  
(CAD. LOT 333)

333 ptie  
70254-2 ptie

L.-A. SULLIVAN 1957  
DE 403 A 404 -47°43'14"-699,66

195-264  
70254-2 ptie

67854-3 ptie  
216 ptie  
(CAD. LOT 216)

195 ptie  
73336-1 ptie

16 ptie  
854-3 ptie

216 ptie  
67854-3 ptie

LIGNE BORNEE  
(#87848 15-07-1957 LS.-ARTHUR SULLIVAN)  
(#88720 19-10-1957 LS.-ARTHUR SULLIVAN)

4'44" - 354,30