

**CONVENTION DE BAIL CONVENUE À LAC-MÉGANTIC, PROVINCE DE QUÉBEC,
LE 3^{ème} JOUR DE JUIN 2014 (ci-après, le « Bail »)**

ENTRE:

VILLE DE LAC-MÉGANTIC, une personne morale de droit public, ayant son hôtel de ville au 5527, rue Frontenac, Bureau 200, en la ville de Lac-Mégantic, Québec, G6B 1H6, agissant aux présentes et représentée aux présentes par Madame Colette Roy-Laroche, mairesse, et Madame Chantal Dion, greffière, lesquelles sont dûment autorisées aux termes d'une résolution du conseil municipal portant le numéro __, adopté le 2 juin 2014;

(ci-après le « **Bailleur** »)

ET:

CHEMIN DE FER DU CENTRE DU MAINE ET DU QUÉBEC CANADA INC., une société par actions constituée en vertu des lois de la province de Québec, ayant son siège social au 1000, rue Sherbrooke Ouest, bureau 2700, Montréal, Québec H3A 3G4, agissant aux présentes et représentée par John Giles, son Président, dûment autorisé en vertu d'une résolution de son conseil d'administration adoptée en date du 13 mai 2014;

(ci-après le « **Locataire** »)

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT:

SECTION I

LOCATION DES LIEUX LOUÉS

1.01 Le Bailleur loue par les présentes au Locataire, et le Locataire loue du Bailleur, tous les terrains indiqués en bleu au plan joint aux présentes à titre d'Annexe « A », de même que les voies ferrées et autres équipements connexes qui y sont situés (ci-après, les « **Lieux Loués** »), le tout tel que plus amplement décrit à l'Annexe « B » jointe aux présentes.

1.02 Le Locataire accepte les Lieux Loués « tels quels », dans leur état actuel.

1.03 Le Bailleur reconnaît que le Locataire ne peut être tenu responsable de la condition des lieux où sont situés les Lieux Loués, ou de toute contamination relative aux Lieux Loués existant avant la date effective du présent Bail.

SECTION II

DURÉE

2.01 La durée du Bail (ci-après la « **Durée Initiale** ») débute à la date du « MMA Canada Closing » (tel que ce terme est défini à la Convention d'achat d'actifs - *Asset Purchase Agreement* - intervenue entre Robert J. Keach, à titre de Syndic à la faillite de Montreal, Maine & Atlantic Railway, Ltd., Montréal, Maine & Atlantique Canada Cie et Railroad Acquisition Holdings LLC, tel qu'amendée de temps à autre) (ci-après la « **Date de Commencement** ») pour une période initiale de quinze (15) ans.

SECTION III

RENOUVELLEMENT

3.01 Dans la mesure où (i) le Locataire n'a pas cédé le présent Bail sans le consentement du Bailleur avant l'expiration de la Durée Initiale, (ii) que le Locataire poursuit à ce moment le service ferroviaire au parc industriel de la Ville de Lac-Mégantic et (iii) qu'il n'est pas en défaut de ses obligations prévues au Paragraphe 8.01 des présentes, le présent Bail sera automatiquement renouvelé pour une période additionnelle de dix (10) ans à l'expiration de la Durée Initiale (la Durée Initiale, de même que tout renouvellement de celle-ci est ci-après défini comme étant la « **Durée** »).

SECTION IV

LOYER

4.01 Le Locataire s'engage à payer au Bailleur le loyer net ci-après décrit (ci-après, le « Loyer ») en monnaie légale du Canada au bureau du Bailleur situé à Lac-Mégantic, ou à tout autre endroit ou toute autre personne qui pourrait être désigné de temps à autre par le Bailleur, sans qu'aucune demande à cet effet ne soit nécessaire, pendant la Durée, un montant annuel égal à UN DOLLAR (1,00\$), tel loyer net étant payable à la Date de Commencement et par la suite annuellement à la date anniversaire de la Date de Commencement.

4.02 Le Loyer sera payable sans réduction, déduction, diminution ou compensation de toute nature.

SECTION V

LOYERS NETS

5.01 Le Locataire et le Bailleur reconnaissent que le Loyer constitue un loyer net; à moins d'une indication expresse aux présentes à l'effet contraire, le Locataire est responsable de tous les coûts, dépenses, frais, loyers additionnels ou contributions de toute nature découlant de l'utilisation des Lieux Loués ou y étant reliés.

5.02 Le Locataire s'engage à payer au Bailleur toutes les taxes sur les produits et services, taxes de vente, taxes sur la valeur ajoutée et autres taxes similaires, existantes ou futures, imposées par toute autorité gouvernementale relativement au présent Bail, calculées conformément à la loi qui est applicable à toutes telles taxes. Toutes telles taxes seront payables par le Locataire au même moment que les montants pour lesquels de telles taxes sont imposées sont payables au Bailleur en vertu du présent Bail. Nonobstant ce qui précède, si le Bailleur est l'autorité gouvernementale qui impose telles taxes ou toute autre taxe de quelque nature, le Bailleur ne doit pas imposer les taxes susmentionnées à l'endroit du Locataire, les personnes membres de son groupe ou toute société œuvrant dans le domaine du transport ferroviaire de façon discriminatoire.

SECTION VI

UTILISATION DES LIEUX LOUÉS

6.01 Le Locataire s'engage à utiliser les Lieux Loués afin d'y faire passer des locomotives, des wagons et autre matériel roulant ou véhicules afin d'y exploiter des trains de marchandises ou d'y effectuer le transit vers le réseau ferroviaire, à partir du réseau ferroviaire, en traversant le réseau ferroviaire et sur le réseau ferroviaire qui y est situé, notamment afin de desservir le parc industriel de la Ville de Lac-Mégantic. Le Locataire pourra également circuler sur les Lieux Loués afin d'y effectuer les activités auxiliaires aux activités ferroviaires, ou nécessaires à celles-ci, incluant, sans s'y limiter, le déneigement, ainsi que les activités aux fins de la réparation, ainsi que l'entretien, le remplacement, la mise à niveau et la reconstruction de l'assiette des rails, du matériel ferroviaire (incluant, sans s'y limiter, les équipements de signalisation, aiguillages, barrières et équipement de passage à niveau) et des éléments de voies ferrées situés sur les Lieux Loués.

6.02 Locataire aura la jouissance paisible et le droit exclusif d'utiliser la Voie Temporaire (tel que ce terme est défini à l'Annexe « B » des présentes et est plus amplement illustré comme étant le tronçon de voie ferrée pointé par une flèche rouge sur le plan de l'Annexe « A ») pendant toute la Durée du bail. Le Locataire aura également la jouissance paisible et un droit d'usage des Terrains du PI et des Autres Terrains (tel que ces termes sont respectivement définis à l'Annexe « B » et au paragraphe 11.01 des présentes) (à moins que toute portion des Autres Terrains ne soit requise afin d'assurer le lien Est-Ouest de la ligne ferroviaire détenue ou opérée par le Locataire, auquel cas, tels Autres Terrains devront être inclus dans la définition de Voie Temporaire), conformément aux termes et conditions prévus aux présentes, pour les fins d'y faire passer des locomotives, des wagons et autre matériel roulant ou véhicules afin d'y exploiter des trains de marchandises ou d'y effectuer le transit vers le réseau ferroviaire, à partir du réseau ferroviaire, en traversant le réseau ferroviaire et sur le réseau ferroviaire qui y est situé, notamment afin de desservir le parc industriel de la Ville de Lac-Mégantic.

Il est également convenu que le Bailleur peut consentir tout droit en faveur de toute personne relativement aux voies ferrées situées sur les Terrains du PI ou les Autres Terrains (à moins que toute portion des Autres Terrains ne soit requise afin d'assurer le lien Est-Ouest de la voie ferrée opérée ou appartenant au Locataire, auquel cas, tels Autres Terrains seront inclus dans la définition de Voie Temporaire), mais il devra alors obtenir le consentement préalable écrit du Locataire, lequel consentement ne pourra être retenu ou refusé sans motif raisonnable. Pour les fins du présent paragraphe, constitue un motif raisonnable, notamment, le fait que l'utilisation des voies ferrées par une tierce partie soit susceptible d'affecter négativement les opérations du Locataire, son entreprise ou sa capacité à entretenir les voies ferrées concernées.

SECTION VII

CESSION ET SOUS-LOCATION

7.01 Le Locataire ne peut céder le présent Bail sans le consentement écrit préalable du Bailleur, lequel consentement ne peut être retenu ou refusé déraisonnablement. Nonobstant de quoi précède, il est convenu qu'aucun consentement du Bailleur n'est requis dans le cadre d'une cession faite dans le contexte d'une vente de la totalité ou quasi-totalité des actifs du Locataire, ou dans le contexte d'un transfert en faveur d'une personne membre du groupe du Locataire.

7.02 Le Bailleur dispose d'un délai de trente (30) jours pour répondre à une demande de consentement du Locataire suivant la réception d'un avis écrit à cet effet. À défaut de répondre dans le délai ici imparti, le Bailleur sera réputé avoir consenti à la cession décrite à l'avis du Locataire.

SECTION VIII

ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

8.01 Le Locataire s'engage à entretenir et réparer les voies ferrées situées sur les Lieux Loués (incluant l'enlèvement de la neige d'une manière consistante avec les opérations d'un chemin de fer pour du transport de marchandises), à ses seuls frais, conformément au même standard de diligence, d'entretien et de réparation dont fait preuve le Locataire relativement à des équipements ferroviaires similaires situés sur des propriétés ou des réseaux ferroviaires similaires appartenant au Locataire.

SECTION IX

ASSURANCE

9.01 Pendant la Durée où le présent bail est en vigueur, le Locataire doit souscrire et maintenir en vigueur les polices d'assurance qui sont usuellement souscrites et maintenues en vigueur par un locataire prudent exerçant des activités similaires à celles exercées par le Locataire sur les Lieux Loués. Le Locataire s'engage à fournir au Bailleur des copies certifiées de toutes telles polices d'assurance et de tout renouvellement de celles-ci, suite à une demande écrite du Bailleur. Il est convenu que toute couverture d'assurance applicable en vertu du présent bail ne peut être inférieure à soixante-quinze millions de dollars (75 000 000 \$).

SECTION X

DROIT DE RÉSILIATION DU LOCATAIRE

10.01 Nonobstant toute disposition contraire prévue aux présentes, le Locataire peut résilier le présent Bail, en tout ou en partie, en avisant le Bailleur par écrit au moins quatre-vingt-dix (90) jours avant la date de résiliation indiquée audit avis. En pareil cas, ce Bail, ou le Bail pour toute portion des Lieux Loués identifiée dans un tel avis, sera résilié à la date prévue à un tel avis. La remise d'un tel avis sera réputée constituer une renonciation complète et finale par le Bailleur de toute action, réclamation ou demande pour dommages ou pertes relatives à l'exercice du droit de résiliation prévu à la présente Section X et que le Bailleur pouvait, peut ou pourrait faire valoir à l'encontre du Locataire, de ses cessionnaires, sous-locataires et personnes du même groupe. Le Locataire sera réputé avoir libéré les lieux à la date de résiliation indiquée sur l'avis, cette date étant considérée comme étant de rigueur.

SECTION XI

ENGAGEMENT

11.01 À la demande du Locataire, les Parties s'engagent à modifier le présent Bail pour y ajouter tout autre terrain que le Bailleur possède ou contrôle et sur lequel la voie ferrée existante peut être située (les « Autres Terrains ») et ce dès qu'une description cadastrale en permet l'identification et la désignation au registre foncier.

SECTION XII

DISPOSITIONS ADDITIONNELLES

12.01

- (a) **Défaut** : Le Locataire sera considéré être en défaut des termes et conditions du présent Bail s'il refuse ou néglige de corriger (ou n'a pas entamé les travaux nécessaires afin de corriger de façon diligente) un défaut aux termes du présent Bail dans les soixante (60) jours suivant la réception d'un avis écrit de défaut.
- (b) **Taxes** : Le cas échéant, le Locataire convient de payer toute taxe municipale que le Locataire pourrait être requis de payer aux termes des lois applicables.
- (c) **Amendement du Bail** : Le présent Bail ne peut être modifié autrement que par un écrit dûment signé par le Bailleur et le Locataire.

- (d) **Avis et Demandes:** Tout avis ou toute communication requis en vertu des présentes doit être fait par écrit et envoyé par la poste, par télécopieur ou autres moyens de communication électronique ou livré tel que prévu ci-dessous. Tout tel avis ou demande, si envoyé par la poste en tout temps autre que pendant un arrêt général des services postaux en raison d'une grève, d'un lockout ou autrement, est réputé reçu le cinquième jour suivant sa mise à la poste, ou si envoyé par télécopieur ou autres moyens de communication électronique, est réputé reçu le jour ouvrable suivant son envoi, ou si livré en mains propres, est réputé reçu au moment de sa livraison à l'adresse applicable prévue ci-dessous, à la personne désignée ci-dessous ou à la personne à cette adresse apparaissant comme ayant l'autorité nécessaire pour accepter des livraisons au nom du destinataire. Les présentes règles s'appliquent aussi à tout avis de changement d'adresse qu'une partie veut faire connaître à l'autre. Les avis et autres communications doivent être envoyés conformément à ce qui suit :

Si à **CHEMIN DE FER DU CENTRE DU MAINE ET DU QUÉBEC CANADA INC.**

15 Iron Road
Hennon, Maine
04401

Attention : John Giles, Président
Télécopieur :

Avec une copie à :

McMillan S.E.N.C.R.L., sr.l.
1000 rue Sherbrooke Ouest
Suite 2700
Montréal, Québec
H3A 3G4

Attention : Charles Chevrette
Télécopieur : (514) 987-1213

Avec une copie à :

Fortress Worldwide Transportation and Infrastructure General Partnership
1345 Avenue of the Americas, 46th Floor
New York, New York
10105

Attention: Ken Nicholson
Télécopieur : (212) 798-6099

Si à la **VILLE DE LAC-MÉGANTIC**
5527, rue Frontenac, Bureau 200
Lac-Mégantic, Québec
G6B 1H6

Attention : À la personne du directeur général
Télécopieur : 819-583-5920
Courriel : info@ville.lac-megantic.qc.ca

Avec une copie a greffe: greffe@ville.lac-megantic.qc.ca

- (e) **Publication du Bail:** Le présent Bail ne peut être publié au long mais uniquement par avis tel que prévu à l'article 2999.1 du *Code civil du Québec*, le tout aux frais du Locataire. Un tel avis ne peut contenir que les informations prévues à l'article 2999.1 du *Code civil du Québec* et ne peut contenir aucune référence au Loyer ou à tout autre montant payable par le Locataire en vertu des présentes. Si ce Bail est publié par avis, le Locataire devra faire radier un tel avis à ses frais suite à la terminaison ou résiliation anticipée de ce Bail, à défaut de quoi le Bailleur aura le droit de faire radier cet avis et de réclamer les coûts d'une telle radiation au Locataire.

- (f) **Documents additionnels:** Le Bailleur et le Locataire, ainsi que leurs cessionnaires et ayant-cause respectifs, s'engagent à signer tout document additionnel et à poser tout geste nécessaire ou approprié aux fins des présentes.
- (g) **Ententes préalables:** Le présent Bail remplace et se substitue à tout autre bail ou autre entente antérieure, écrit ou autre, convenu entre le Bailleur et le Locataire relativement aux Lieux Loués. Le présent Bail de même que ses annexes constituent l'entente entière intervenue entre les parties relativement aux Lieux Loués, sauf en ce qui concerne la lettre d'entente intervenue entre les Parties le 3 juin 2014 dont les modalités et conditions demeurent valides.
- (h) **Divisibilité:** Si pour quelque raison, quelque obligation ou condition du présent Bail ou son application à toute personne ou société ou à toute circonstance est de quelque façon rendue ou jugée comme étant invalide, non-exécutoire ou illégale, alors cette obligation ou condition sera réputée être indépendante et divisible du reste du présent Bail, et son invalidité, caractère non-exécutoire ou son illégalité ne saurait affecter, nuire ou invalider le reste du présent Bail ou toute portion de celui-ci, et tout tel reliquat du Bail continuera d'être applicable et exécutoire à l'encontre de toute personne ou société et de toute circonstance, sauf dans la mesure où il a été rendu ou jugé comme étant invalide, non-exécutoire ou illégal.
- (i) **Loi applicable:** Le présent Bail sera interprété conformément aux lois en vigueur dans la province de Québec.
- (j) **En-tête:** Les en-têtes incluses au présent Bail ont été insérées uniquement afin d'en faciliter la lecture et ne sauraient être utilisées afin de définir, limiter ou élargir la portée ou l'interprétation du présent Bail ou de quelque de ses dispositions.
- (k) **Négociation.** Le Bailleur et le Locataire confirment qu'ils ont eu l'occasion de consulter des conseillers juridiques relativement à la négociation et la signature du présent Bail et le Locataire et le Bailleur confirment également que toutes les dispositions du présent Bail ont été librement négociées et discutées et que le présent Bail ne constitue pas un contrat d'adhésion.
- (l) **Versions française et anglaise.** En cas de divergence entre les versions anglaise et française de la présente entente, seule la version française prévaudra.

SECTION XIII

VOIE DE CONTOURNEMENT – CONDITION RÉSOLUTOIRE

13.01 Il est convenu que le présent Bail sera résilié si les Parties concluent une nouvelle entente écrite, définitive et contraignante (par opposition à une lettre d'intention ou autre document similaire) concernant l'utilisation et l'exploitation d'une Voie de contournement destinée à assurer le maintien d'un lien ferroviaire « est-ouest » et une desserte ferroviaire des terrains du PI, tout en évitant le centre-ville de Lac Mégantic. La date de résiliation effective du Bail sera déterminée selon les modalités à être convenues par les Parties aux termes de cette nouvelle entente.

SECTION XIV

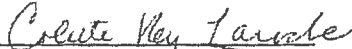
ANNEXES


14.01 Les Annexes « A » et « B » jointes au présent Bail sont incluses au présent Bail et en font partie intégrante.

[signatures sur la page suivante]

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé les présentes à la date et au lieu mentionnés ci-dessus.


VILLE DE LAC-MÉGANTIC


Par: Colette Roy-Laroche, mairesse


Par: Chantal Dion, greffière

(Bailleur)

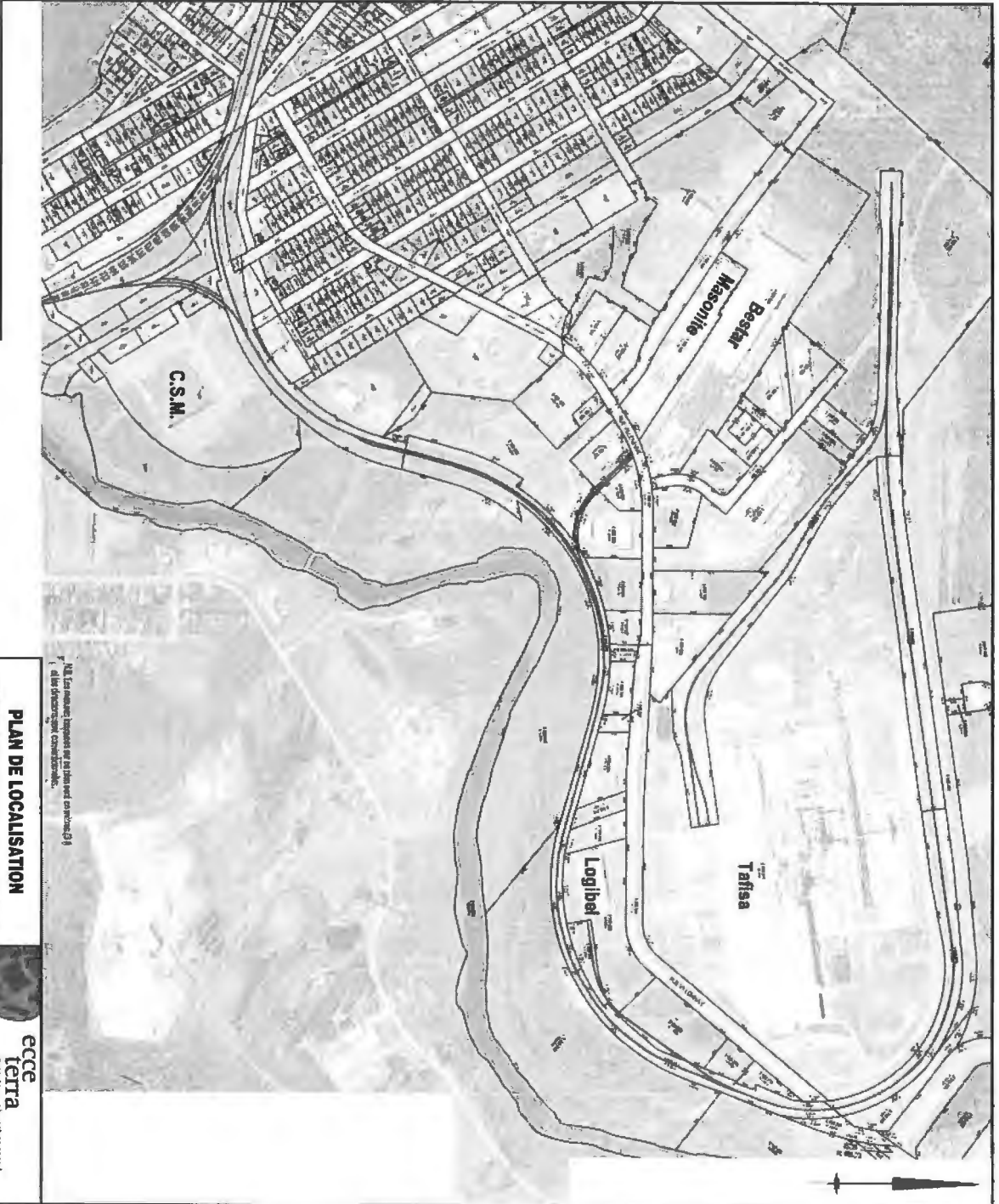
**CHEMIN DE FER DU CENTRE DU MAINE ET DU QUÉBEC
CANADA INC.**


Par: John Giles, President
(Locataire)

ANNEXE « A »

PLAN

INITIALS	
Tenant	Landlord



N.B. Les données imprimées sur cet avis sont en vigueur à la date de diffusion de cet avis.

**PLAN DE LOCALISATION
MONTRANT LES CHEMINS DE FER**

CONSEIL D'OUVERG
MUNICIPALITÉ DE LA VILLE DE LAC-VERGANT
COMMISSION D'ORDONNANCE D'ÉPURATION

ecce
terra
apprentis-génaristes snc

ÉCHELLE 1:500 le 11 AVRIL 2014

PAR
SÈNE ROBERT FROUAT
DÉSERT NOÛA
Architecte

DÉSERT NOÛA
AVENUE 200
PLAZA 8, 1000
HEUREUX

LEGÈNDE

	chemin de fer
	chemin de terre
	limites de propriété

ANNEXE « B »

DESCRIPTION TECHNIQUE

Un immeuble connu et désigné comme étant composé des lots suivants:

1. Les lots numéros **CINQ MILLIONS QUATRE CENT DIX-HUIT MILLE NEUF CENT VINGT-DEUX (5 418 922)**, **CINQ MILLIONS QUATRE CENT DIX-HUIT MILLE NEUF CENT VINGT-TROIS (5 418 923)**, **CINQ MILLIONS QUATRE CENT DIX-HUIT MILLE NEUF CENT DIX-HUIT (5 418 918)**, **TROIS MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-CINQ (3 396 665)**, **TROIS MILLIONS CENT NEUF MILLE CENT CINQUANTE-NEUF (3 109 159)**, **TROIS MILLIONS CENT NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE-TROIS (3 109 263)**, **TROIS MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-QUATRE (3 396 664)**, **TROIS MILLIONS CENT NEUF MILLE DUX CENT SOIXANTE-CINQ (3 109 265)**, **TROIS MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-TROIS (3 396 663)**, **TROIS MILLIONS TROIS CENT QUATRE-VINGT-SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-DEUX (3 396 662)** et **TROIS MILLIONS CENT NEUF MILLE DEUX CENT SOIXANTE-QUATRE (3 109 264)** (collectivement, les « Terrains du PI ») ; et
2. Le lot numéro **CINQ MILLIONS QUATRE CENT DIX-HUIT MILLE NEUF CENT VINGT-ET-UN (5 418 921)**, et une partie du lot **CINQ MILLIONS QUATRE CENT DIX-HUIT MILLE NEUF CENT DIX-HUIT (5 418 918)** (collectivement, la « Voie Temporaire »),

tous du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Frontenac, avec les voies ferrées et les équipements dessus situés, et tel que le tout est plus amplement illustré au plan ci-après joint comme partie intégrante de la présente annexe « B ».

INITIALS	
Tenant	Landlord



0 100 200 300 400
Mètres

Date: 2014-05-22