

CONVENTION CADRE

ENTRE : **SOCIÉTÉ HYDRO-CANYON SAINT-JOACHIM INC.**, une société incorporée en vertu de la *Loi canadienne sur les sociétés par actions*, ayant son siège social au 1950, rue Sherbrooke Ouest, 4^e étage, Montréal (Québec) H3H 1E7, représentée par M. Bertrand Lastère, dûment autorisé aux fins des présentes tel que l'atteste la résolution jointe;

(la « **Société** »)

ET : **LA COMPAGNIE MCNICOLL LTÉE**, une compagnie incorporée en vertu de la *Loi sur les compagnies* (Québec), ayant son siège social au 150, avenue de la Montagne, Saint-Tite-des-Caps (Québec) G0A 4J0, représentée par Mme Hélène McNicoll dûment autorisée aux fins des présentes tel que l'atteste la résolution jointe;

(« **McNicoll** »)

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Joachim et la Municipalité régionale de comté La Côte-de-Beaupré ont émis un appel d'offres pour la construction, la réalisation, la gestion, l'entretien et l'exploitation d'un projet hydroélectrique sur la rivière Sainte-Anne-du-Nord, dans la municipalité de Saint-Joachim (le « **Projet** »);

ATTENDU QUE la Société a été constituée pour réaliser le Projet;

ATTENDU QUE le Projet prévoit, entre autres, la construction d'une centrale hydroélectrique et d'une sous-station et l'établissement d'une ligne de transport électrique et requiert l'utilisation de chemins d'accès aux différentes composantes du Projet;

ATTENDU QUE McNicoll est détenteur d'un bail conclu avec Hydro-Québec pour la location d'un emplacement situé en bordure de la rivière Sainte-Anne-du-Nord sur lequel McNicoll exploite le site touristique du Canyon Sainte-Anne (le « **Site touristique du Canyon Sainte-Anne** » ou le « **Site touristique** »);

ATTENDU QUE McNicoll est également propriétaire d'une partie des terrains situés entre la rivière Sainte-Anne-du-Nord et la Route 138 sur laquelle McNicoll exploite le Site touristique;

ATTENDU QUE McNicoll a comme vocation d'offrir un produit touristique de grande qualité qui se distingue par son aspect sauvage naturel préservé et que des garanties suffisantes doivent être données par la Société afin d'assurer que la pérennité et le développement durable du Site touristique du Canyon Sainte-Anne ne sont pas compromis par le Projet, notamment en ce qui a trait à la quantité d'eau présente dans les chutes et le couvert forestier du Canyon, le tout, selon les modalités des présentes;

ATTENDU QUE la construction de la centrale hydroélectrique et de la sous-station, l'établissement de la ligne de transport électrique et l'utilisation des chemins d'accès impliquent l'utilisation d'une partie des terrains occupés ou détenus par McNicoll, cette partie étant plus amplement décrite aux présentes;

ATTENDU QUE McNicoll s'engage à respecter les termes de la présente entente et à accorder à la Société les droits mentionnés aux présentes en vue de la réalisation et de l'exploitation du Projet par la Société;

ATTENDU QU'en contrepartie, la Société s'engage à respecter les termes de la présente entente et à verser à McNicoll les montants prévus aux présentes;

ATTENDU QUE les dispositions du Code civil du Québec, sauf tels que modifiées par les présentes, continuent de s'appliquer;

ATTENDU QUE cette convention-cadre constituera l'entente liant les parties jusqu'à ce que les contrats plus formels et complets selon les modalités ci-après prévues interviennent par écrit entre elles, sous réserve cependant de la réalisation des conditions mentionnées aux présentes.

EN CONSÉQUENCE, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante de la présente convention.

2. PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE LA RÉALISATION DU PROJET

La Société s'engage, dans le cadre de la conception, du développement, de la construction et de l'exploitation du Projet à considérer les préoccupations de McNicoll, raisonnables d'un point de vue technique et commercial, en ce qui a trait à l'aspect esthétique (notamment visuel et sonore) et l'exploitation touristique par McNicoll du Site touristique du Canyon Sainte-Anne et ce, de la manière prévue aux présentes. Les parties reconnaissent que la réalisation du Projet comporte, entre autres, les éléments principaux suivants et elles conviennent et s'engagent comme suit :

2.1 Acquisition de terrain

Suite à l'obtention du décret environnemental pour le Projet, la Société et McNicoll concluront un acte de vente aux termes duquel la Société fera l'acquisition d'au plus deux parcelles de terrain contiguës aux terrains d'Hydro Québec auxquels il est fait référence au paragraphe 2.2 (ou l'une contiguë aux terrains d'Hydro Québec et l'autre contiguë à la première) aux fins d'y construire une centrale hydroélectrique et une sous-station. Ces parcelles totaliseront une superficie maximale de deux mille mètres carrés (2 000 m. c.) et seront localisées aux abords de la baie située au pied du Canyon laquelle est plus amplement montrée sur le plan joint à l'annexe 2.1. Le prix d'achat de ces parcelles de terrain sera de un dollar (1 \$). L'acte de vente devra prévoir les représentations et garanties usuelles et que les ajustements sont faits à la date de signature de l'acte. La vente sera faite avec la garantie légale pourvu que la Société obtienne à ses frais un bornage des parcelles de terrain devant être acquises par la



Société à défaut de quoi, la vente sera faite sans garantie légale quant au droit de propriété.

Si la Société décide de vendre, céder ou autrement aliéner les terrains qu'elle a acquis des McNicoll en vertu des présentes alors que le Projet a été démantelé, alors la Société devra transmettre une copie intégrale de l'offre acceptée et McNicoll aura un délai de trente (30) jours à compter de la date de la réception de l'offre pour l'accepter selon les mêmes modalités que celles prévues dans l'offre.

2.2 Terrains d'Hydro-Québec

Il est possible que des parties des terrains d'Hydro-Québec actuellement loués par McNicoll et sur lesquels McNicoll exploite une partie du Site touristique du Canyon Sainte-Anne soient cédées à la Société. Il est également possible que ces terrains ou des parties de ces terrains soient aliénés en faveur du ministère des Ressources naturelles et de la Faune ou d'un autre ministère ou organisme public, qui pourrait consentir à son tour un bail à la Société et un bail à McNicoll.

Si les terrains d'Hydro-Québec sont cédés à la Société, celle-ci consentira alors à McNicoll un bail selon les mêmes modalités (y compris celles relatives aux assurances) que celles du bail actuellement en cours entre Hydro-Québec et McNicoll et daté d'avril 1995 et de mai 1996 (no 1402-033/681-106970) tel que prolongé par lettre datée du 15 novembre 2005 (le « Bail d'Hydro-Québec ») afin d'assurer à McNicoll l'exploitation continue du Site touristique sous réserve des amendements mentionnées à l'annexe 2.2 des présentes.

Si les terrains d'Hydro-Québec sont cédés au ministère des Ressources naturelles et de la Faune ou à un autre ministère ou organisme public et qui consent à son tour un bail à McNicoll, alors la Société s'engage à collaborer pour que McNicoll puisse obtenir du ministère des conditions d'utilisation et d'usage équivalentes à celles qui lui auraient été consenties si la Société avait elle-même été le bailleur étant entendu cependant que la Société n'encourt aucune responsabilité si McNicoll n'obtient pas du ministère de telles conditions d'utilisation et d'usage sauf quant au coût du loyer, lequel sera remboursé par la Société à McNicoll jusqu'à hauteur de mille cinq cents dollars (1 500 \$) par an (ce montant devant être indexé à tous les ans, selon le même taux que celui prévu au bail du ministère des Ressources naturelles et de la Faune (ou d'un autre ministère ou organisme public) consenti à McNicoll) et sur présentation des pièces justificatives ; au-delà de mille cinq cents dollars (1 500 \$) tel qu'indexé, le coût du loyer sera assumé à 50 % par McNicoll et l'autre 50 % sera assumé par la Société sur présentation des pièces justificatives.

Dans tous les cas, le bail conclu entre le bailleur et McNicoll ne devra rien contenir qui empêche la Société de réaliser et d'exploiter le Projet et le bail conclu entre le bailleur et la Société ne devra rien contenir qui empêche McNicoll d'exploiter le Site touristique.

En outre, les parties conviennent de prendre les mesures nécessaires afin que la superficie des terrains transférés par Hydro-Québec par bail ou cédés à la Société soit limitée à ce qui est raisonnablement nécessaire à l'exploitation du Projet.

Si la Société décide de vendre, céder ou autrement aliéner les terrains qui lui ont été cédés par Hydro-Québec, le cas échéant, alors que d'une part, le Projet a été démantelé



et d'autre part, que le Site touristique est toujours en exploitation, alors la Société devra transmettre une copie intégrale de l'offre acceptée et McNicoll aura un délai de trente (30) jours à compter de la date de la réception de l'offre pour l'accepter selon les mêmes modalités que celles prévues dans l'offre. Dans tous les cas, la Société devra faire en sorte que l'acquéreur des terrains respecte tout bail qui serait conclu avec McNicoll pour la location desdits terrains.

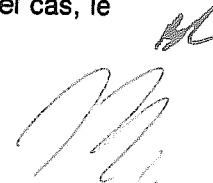
Les parties reconnaissent que les droits accordés à la Société pour l'utilisation d'une partie des terrains d'Hydro-Québec, par voie de bail ou de cession, le sont suite et dans le cadre de l'application de l'article 24 du Bail d'Hydro-Québec, ou comme s'ils l'étaient.

2.3 Servitudes

McNicoll consentira, pour les fins du développement, de la construction et de l'exploitation du Projet, les servitudes réelles suivantes :

- (i) une servitude de passage sur la route d'accès actuelle du Site touristique du Canyon Sainte-Anne jusqu'à la zone sud du stationnement du Site touristique et ensuite sur le chemin forestier utilisé pour la construction du pont McNicoll afin de relier la centrale hydroélectrique et la sous-station à la Route 138; la servitude de passage sera établie en faveur des terrains sur lesquels seront érigées la centrale hydroélectrique et la sous-station et son assiette sera déterminée par description technique avant la Date de clôture et comprendra le droit pour la Société d'étendre le chemin faisant l'objet du droit de passage sur une distance d'environ cent soixante (160) mètres pour relier la centrale au chemin forestier; l'assiette de la servitude aura une largeur maximale de douze mètres;
- (ii) une servitude pour le passage aérien ou souterrain d'une ligne de transmission électrique sur une distance maximale approximative de mille trois cents (1 300) mètres le long de la route d'accès de la centrale hydroélectrique jusqu'à la zone sud du stationnement du Site touristique et ensuite, le long de l'emprise actuelle de la ligne de transmission du Site touristique du Canyon Sainte-Anne afin de raccorder la centrale et la sous-station au réseau d'Hydro-Québec; la servitude sera établie en faveur des terrains sur lesquels seront érigées la centrale hydroélectrique et la sous-station et son assiette sera de la largeur standard selon les normes de la Canadian Standard Association, déterminée par description technique avant la Date de clôture;
- (iii) une servitude pour le passage d'un tunnel pour amener l'eau de la prise d'eau jusqu'à la centrale hydroélectrique sur une distance d'environ deux cent cinquante (250) mètres; la servitude sera établie en faveur des terrains sur lesquels seront érigées la centrale hydroélectrique et la sous-station.

Les servitudes devront également inclure les droits connexes à leur exercice par la Société tel, le droit d'émonder en bordure de l'assiette de la servitude, le droit de circuler sur l'assiette avec tout équipement nécessaire et l'interdiction pour McNicoll d'ériger quelque construction ou structure pouvant entraver, limiter ou autrement empêcher l'usage de l'assiette de la servitude. L'entretien du chemin entre la centrale, la sous-station et le stationnement du Site touristique sera à la charge de la Société. L'entretien du chemin qui relie le stationnement qui dessert le Site touristique jusqu'à la Route 138 sera à la charge de McNicoll, sauf si la Société désire qu'il soit déneigé auquel cas, le



déneigement sera à sa charge et sous réserve des dispositions relatives à la remise en état des routes d'accès endommagés par la Société lors de la construction ou de l'exploitation du Projet prévues au paragraphe 2.4.2 b).

Les servitudes sont consenties pour la durée pendant laquelle le Projet est en exploitation et prendront fin lorsque le Projet sera démantelé. À cette date, la Société n'aura pas à défaire l'extension de cent soixante (160) mètres mentionné au paragraphe 2.3 (i) ni à retirer le tunnel mentionné au paragraphe 2.3 (iii).

2.4 Réalisation du Projet

La Société et McNicoll concluront une convention par laquelle la Société s'engagera à réaliser le Projet selon les paramètres suivants lesquels s'appliqueront en tout temps pendant les périodes de développement, de construction et d'exploitation du Projet en autant cependant que le Site touristique est lui-même en exploitation. Nonobstant ce qui précède, si le Site touristique cesse d'être exploité au cours des vingt (20) premières années suivant la mise en route du Projet mais que par ailleurs Hélène McNicoll, François McNicoll, Laurent McNicoll, leurs héritiers ou légataires particuliers sont (à l'exclusion d'autres personnes) personnellement propriétaires ou propriétaire d'une personne morale elle-même propriétaire du Site touristique, alors la redevance annuelle prévue au paragraphe 2.4.6 a) continuera de leur être versée pendant les vingt (20) premières années suivant la mise en route du Projet.

2.4.1 Considérations esthétiques

a) *Débit esthétique*

La Société devra maintenir un débit esthétique (le « **Débit esthétique** ») dans la rivière entre le site du déversoir et le canal de fuite de la centrale hydroélectrique, pendant les périodes suivantes (la « **Période de Débit esthétique** »)

- i) du 1^{er} mai au 23 juin inclusivement, de 8h30 à 18h00;
- ii) du 24 juin au jour de la Fête du Travail inclusivement, de 8h30 à 19h00;
- iii) du jour suivant la Fête du Travail au 2^e dimanche suivant la fête de l'Action de Grâce inclusivement, de 8h30 à 18h00;
- iv) à l'extérieur des périodes mentionnées ci-haut pourvu cependant que (A) McNicoll fasse parvenir à la Société une demande écrite à cet effet au moins 24 heures avant le début de la période souhaitée et (B) les périodes supplémentaires se situant en dehors des périodes mentionnées ci-haut n'excèdent pas vingt (20) heures par année civile (de janvier à décembre).

Le Débit esthétique auquel on réfère sera calculé de la façon suivante : la Société devra faire calibrer par un expert indépendant, en mètre cube à la seconde, le débit nécessaire pour maintenir un écart d'au plus 6 pieds et 6 pouces entre le niveau de l'eau de la rivière et le sommet de la borne en acier rouge situé près du pilier gauche du pont Mestashibo. Une fois le débit ainsi

calibré, la valeur obtenue correspondra au Débit esthétique; si cependant la valeur obtenue excède 11 m³/s, alors le débit esthétique sera établi à 11 m³/s.

Le Débit esthétique devra être atteint au début de la Période de Débit esthétique applicable et maintenu jusqu'à 10 minutes avant la fin de la Période. Si un problème survient avec le Débit esthétique, McNicoll devra en aviser la Société et ensuite pourra, sans autre formalité ou avis, débrayer manuellement la vanne dédiée au relâchement du Débit esthétique mise en place par la Société.

Le présent article ne s'applique pas lorsque le débit naturel est inférieur au Débit esthétique en amont de la prise d'eau et que les turbines ne sont pas en opération, ce qui pourra être constaté par McNicoll à l'aide d'un système (déterminé ultérieurement) fourni par la Société.

S'il est impossible de concilier la présente convention et les exigences gouvernementales qui pourraient être établies au cours du processus d'autorisation, les parties s'engagent à trouver une solution satisfaisante pour remédier à la situation, cette solution ne pouvant pas avoir pour effet de faire en sorte que la Société ou le Projet contreviennent aux exigences gouvernementales. La Société s'engage à ne pas tenter d'obtenir d'exigences gouvernementales inconciliables avec les présentes.

b) *Bâtiments*

La Société s'engage à faire tout ce qui est raisonnablement possible d'un point de vue technique et commercial afin qu'aucun de ses bâtiments ou ouvrages ne soit visible à partir des ponts, bâtiments destinés au public, aires de pique-nique, terrasse, sentiers et belvédères actuels tel que ceux-ci sont montrés sur le plan joint comme annexe 2.4.1 b) (les « Aires publiques ») actuelles du Site touristique. La Société ne sera cependant pas responsable si des bâtiments ou ouvrages qui n'étaient pas visibles le deviennent en raison de changements qui surviendraient dans la morphologie ou la configuration du paysage et qui ne seraient pas dus au fait de la Société. Dans une telle situation, les parties s'engagent à trouver une solution satisfaisante pour remédier à la situation.

Si cependant un tel bâtiment ou ouvrage faisant partie du Projet demeure visible à partir des Aires publiques actuelles du Site touristique, il devra s'harmoniser à ceux du Site touristique (c.-à-d. recouvrement de cèdre, toiture, etc.) ou être camouflé. Le design préliminaire de tels bâtiments ou ouvrages devra être soumis à McNicoll pour son approbation préalable laquelle ne pourra être refusée que pour des motifs suffisants et raisonnables. La position de McNicoll devra être reçue dans les quinze (15) jours suivants une demande en ce sens à défaut de quoi, McNicoll sera réputé avoir donné son approbation.

c) *Autres travaux et déboisement*

Tout travail ou déboisement devant être effectué par la Société pour la réalisation du Projet qui serait visible à partir des Aires publiques actuelles devra être limité au minimum requis. Un plan montrant les besoins en travaux et déboisement visible des Aires publiques actuelles devra être soumis à McNicoll pour son approbation préalable laquelle ne pourra être refusée que pour des

motifs suffisants et raisonnables. La position de McNicoll devra être reçue dans les quinze (15) jours suivants une demande en ce sens à défaut de quoi, McNicoll sera réputé avoir donné son approbation.

En outre, la Société devra reboiser à ses frais toute zone située sur les terrains détenus ou occupés par McNicoll qui a été déboisée pour des fins temporaires et ce, le plus rapidement possible à l'intérieur d'une période de douze mois suivant la fin des travaux en tenant compte de la période optimale de reboisement, ainsi que toute zone temporaire située à l'extérieur de ces terrains, si le déboisement a pour effet de rendre visible les ouvrages de la Société à partir des Aires publiques actuelles.

2.4.2 Activités de construction

a) *Travaux préliminaires de développement*

À compter de la signature des présentes, sur préavis de 48 heures et selon les modalités alors convenues entre les parties, la Société et ses représentants auront accès aux terrains détenus ou occupés par McNicoll, avec des équipements si nécessaire, afin d'y réaliser les travaux préliminaires de développement nécessaires à la réalisation du Projet tels, les travaux d'arpentage, l'inspection environnementale ou autre. McNicoll s'engage à coopérer pour permettre à la Société et à ses représentants de réaliser ces travaux préliminaires de développement et la Société s'engage à perturber le moins possible, d'un point de vue technique et commercial, les activités du Site touristique lors de leur réalisation.

b) *Construction du Projet*

La Société s'engage à faire tout ce qui est raisonnablement possible, d'un point de vue technique et commercial, afin de limiter tout désagrément que pourrait causer la construction du Projet sur l'exploitation du Site touristique du Canyon Sainte-Anne. En ce sens, les travaux bruyants ou très visibles devront, dans la mesure du possible, d'un point de vue technique et commercial, être réalisés durant les périodes où le Site touristique est fermé. Si cela n'est pas possible, la Société consent à ce que McNicoll requière et obtienne de la Société que celle-ci reporte pour une durée n'excédant pas une journée les travaux bruyants ou très visibles lorsqu'une activité particulière doit être tenue à cette date pourvu que McNicoll avise la Société dans un délai maximal de quinze (15) jours de la connaissance de la date approximative d'un tel événement et que la Société soit avisée au moins sept jours avant la tenue d'un tel événement. Ce droit ne pourra être exercé que pour un motif raisonnable.

Si une quelconque partie du Site touristique ou les routes d'accès utilisées lors des travaux de construction du Projet ou lors des travaux relatifs à l'exploitation du Projet sont endommagées, la Société devra les remettre dans l'état où elles se trouvaient avant le début des travaux et ce, au plus tard le 1^{er} mai suivant la fin des travaux si ceux-ci se terminent pendant la période de fermeture du Site touristique ou, au plus tard, un mois suivant la fin des travaux si ceux-ci se terminent pendant la période d'ouverture du Site touristique. Si les dommages ont pour effet de perturber l'exploitation du Site touristique, la Société devra,

malgré toutes autres dispositions des présentes, effectuer en priorité les travaux requis pour la remise en état.

Si la Société obtient l'autorisation d'Hydro-Québec à cet effet, la Société devra favoriser l'enfouissement de la ligne de transmission requise pour la centrale hydroélectrique et la sous-station.

La centrale hydroélectrique et la sous-station seront localisées aux abords de la zone apparaissant sur le plan joint à l'annexe 2.1 des présentes.

Les matériaux excavés du site de la centrale par la Société au cours de la construction du Projet seront offerts, sans frais, en tout premier lieu à McNicoll; si McNicoll les accepte, la Société n'aura d'autres obligations que de les déposer à l'endroit désigné par McNicoll sur le stationnement qui dessert le Site touristique.

2.4.3 Exploitation du Projet

- a) La Société s'engage à faire tout ce qui est raisonnablement possible, d'un point de vue technique et commercial, afin d'éviter tout désagrément que pourrait causer l'exploitation du Projet sur l'exploitation du Site touristique du Canyon Sainte-Anne. Tous les travaux bruyants ou très visibles incluant, non limitativement, les travaux d'entretien, de réfection, de construction ou de réparation pouvant affecter le Site touristique devront, dans la mesure du possible, d'un point de vue technique et commercial, être réalisés durant les périodes où le Site touristique du Canyon Sainte-Anne est fermé. Si cela n'est pas possible, la Société devra aviser McNicoll au moins quinze jours avant ces travaux (sauf au cas d'urgence nécessitant une intervention rapide) et consent à ce que McNicoll requière et obtienne de la Société que celle-ci reporte pour une durée n'excédant pas une journée les travaux bruyants ou très visibles lorsqu'une activité particulière doit être tenue à cette date pourvu que McNicoll, une fois avisé par la Société de l'exécution projetée de tels travaux, avise la Société dans un délai raisonnable de la connaissance de la date approximative d'un tel événement et que la Société soit avisée au moins sept jours avant la tenue d'un tel événement. Ce droit ne pourra être exercé que pour un motif raisonnable.
- b) La Société devra s'assurer de l'installation d'équipements appropriés pour minimiser, dans la mesure du possible d'un point de vue technique et commercial, le risque d'un apport d'eau soudain dans le bief court-circuité (vanne de dissipation ou autre).
- c) Le bruit produit par la centrale hydroélectrique ne pourra excéder quarante-cinq (45) db[A] lorsque mesuré à partir de chacune des Aires publiques actuelles.
- d) La Société devra élaborer un plan d'urgence pour le Projet dont une copie devra être remise à McNicoll avant le début de l'exploitation du Projet.
- e) La Société s'engage à fournir un panneau d'interprétation bilingue (français et anglais) contenant toute l'information technique nécessaire sur le Projet, hormis les renseignements de nature confidentielle, ainsi qu'un cadran ou un tableau



indicateur sur lequel une estimation de la puissance produite sera indiquée en temps réel pendant la Période de Débit esthétique.

- f) Toutes modifications aux clôtures déjà en place rendues nécessaires en raison du Projet pour restreindre l'accès au Site touristique du Canyon Sainte-Anne en dehors des heures d'ouverture seront réalisées aux frais de la Société et la Société devra s'assurer que la mise en place du Projet ne facilitera pas un accès au Site touristique en dehors des heures d'ouverture.
- g) La Société s'engage à faire toutes les démarches nécessaires afin de devenir membre en règle du conseil de bassin de la rivière Sainte-Anne-du-Nord.
- h) La Société devra souscrire et maintenir en vigueur une police d'assurance responsabilité civile d'un montant de deux millions de dollars pour couvrir tout risque que la construction et l'exploitation du Projet pourraient avoir sur les activités récréotouristiques de McNicoll. Un certificat de la police devra être remis à McNicoll au plus tard un mois avant le début de la construction.
- i) McNicoll continuera de souscrire et maintenir en vigueur à ses frais à une police d'assurance responsabilité civile d'un montant de deux millions de dollars pour couvrir tout risque que les activités récréotouristiques de McNicoll pourraient avoir sur le Projet. Un certificat de la police devra être remis à la Société au plus tard un mois avant le début de la construction. Si une couverture supérieure est requise par la Société, celle-ci remboursera à McNicoll, sur présentation de la facture, la prime excédant la prime pour obtenir une police d'assurance responsabilité de deux millions de dollars.
- j) McNicoll devra, lorsque requis, coopérer avec la Société afin que celle-ci puisse conclure avec les tiers des ententes acceptables en vue de la réalisation du Projet étant entendu cependant que McNicoll n'encourt aucune responsabilité si la Société n'obtient pas de telles ententes.

2.4.4 Utilisation de terrains

- a) Sous réserve du paragraphe 2.4.4 c), si la Société acquiert des droits d'utilisation de tout terrain contiguë à ceux auxquels McNicoll a accès au moment où la Société acquiert des droits d'utilisation, alors les modalités du bail entre la Société et McNicoll, le cas échéant, mentionné au paragraphe 2.2 s'appliqueront sur toute partie de tel terrain dont la Société n'a pas besoin pour son exploitation pourvu cependant que les termes selon lesquels les droits d'utilisation ont été accordés à la Société lui permettent d'accorder de tels droits à McNicoll.
- b) La Société ne pourra, directement ou indirectement, faire concurrence ou autoriser qu'un tiers fasse concurrence à McNicoll sur les terrains pour lesquels la Société a des droits d'utilisation ou de propriété en ce qui a trait à toute activité récréotouristique, sauf du consentement de McNicoll, celle-ci détenant l'exclusivité à cet égard.
- c) McNicoll ne pourra développer ou modifier ses activités récréotouristiques si tels développements ou modifications a pour effet de mettre la Société en défaut aux termes des présentes ou aux termes des engagements ou ententes en



déoulant.

- d) La Société n'entend pas réclamer la propriété des Aires publiques exploités par McNicoll sur les terrains loués, le cas échéant, par la Société à McNicoll sous réserve des modalités du bail conclu, le cas échéant, entre la Société et McNicoll.

2.4.5 Communication

- a) *Comité de suivi*

Les parties constituent un Comité de suivi comprenant un représentant de la Société et un représentant de McNicoll. Le Comité se rencontrera pour effectuer le suivi du respect de la présente entente. Il pourra notamment faire des recommandations relativement à la conception, à la réalisation et la planification des travaux et des impacts sur le Site touristique. Il est entendu entre les parties que le Comité sera créé dès la signature des présentes et se réunira aussitôt et aussi souvent que nécessaire par la suite, mais jamais moins que quatre fois par année pendant la période d'exploitation.

Pendant la période de construction du Projet, le Comité se réunira chaque mois pour examiner les travaux en cours et ceux à venir ainsi que leur échéancier; si des changements surviennent dans la planification des travaux à venir, le Comité en sera avisé et pourra faire les recommandations qu'il jugera appropriées.

Il est entendu entre les parties que le Comité a pour but de discuter de l'état d'avancement des travaux et le Comité ne pourra en aucun temps donner de directives ou d'instructions, sauf dans le cadre de l'exercice du droit de reporter d'une journée certains travaux dans certaines circonstances de la manière prévue au paragraphe 2.4.2 b).

Le Comité peut utiliser tout moyen technologique pour tenir les rencontres.

- b) *Renseignements supplémentaires*

En tout temps pendant la construction du Projet, un représentant de l'équipe chargé du développement du Projet devra se rendre disponible pour rencontrer rapidement McNicoll si survient une situation problématique relative à l'exploitation du Site touristique du Canyon Sainte-Anne.

La Société remettra également à McNicoll une liste de personnes-ressources permettant à McNicoll de communiquer directement avec des représentants de l'équipe responsable de la construction du Projet. Par la suite, la Société remettra à McNicoll une liste de personnes-ressources permettant à McNicoll de communiquer directement avec des représentants de l'équipe responsable de l'exploitation du Projet. Il est entendu que les représentants de la Société avec lesquels McNicoll sera mis en contact n'ont pour mission que de renseigner McNicoll sur l'état du Projet et McNicoll ne pourra en aucun temps leur donner de directives ou d'instructions, sauf dans le cadre de l'exercice du droit de reporter d'une journée certains travaux dans certaines circonstances de la manière prévue au paragraphe 2.4.3 a).

c) *Urgence*

La Société remettra à McNicoll un numéro d'urgence permettant à McNicoll de contacter rapidement la Société dans l'éventualité d'un quelconque problème avec l'exploitation de la centrale, que ce soit par exemple avec le Débit esthétique, une situation mettant en danger la sécurité des personnes ou des biens.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J.M.' or similar, located in the bottom right corner of the page.

2.5 Taxes foncières

Toute augmentation des taxes foncières qui pourrait résulter de la construction du Projet sur les terrains de McNicoll sera remboursée par la Société dans un délai de trente (30) jours suivant la date de la remise d'une demande à cet effet accompagnée des pièces justificatives au soutien de l'augmentation.

2.6 Signature des documents

Les différentes ententes envisagées par la présente convention seront préparées par la Société et contiendront toutes les dispositions des présentes. De plus, la convention envisagée au paragraphe 2.4 contiendra une clause d'arbitrage aux termes de laquelle les parties devront référer toute question relative à l'interprétation de ladite convention ou relative à l'exécution des obligations qui y sont prévues à un arbitre unique dont les frais seront partagés à parts égales. Aucune disposition contenue dans lesdites ententes ne devra avoir pour effet de modifier, d'annuler, d'invalider ou de restreindre la portée des clauses contenues aux présentes sauf du consentement des parties. Les parties devront signer les diverses ententes dans un délai de soixante (60) jours suivant la date à laquelle elles sont soumises à McNicoll (la « Date de clôture »). La Société assumera également l'ensemble des frais des travaux ou services connexes requis pour la mise en place des ententes tels, de notariat, les travaux d'arpentage et de bornage, s'il en est. Chaque partie assumera ses propres frais et ceux de ses représentants légaux ou autres, relativement à sa participation aux transactions envisagées. La Société assumera les frais de publication des ententes et fournira à McNicoll une copie dûment publiée de celles-ci.

3. CONVENTION CONDITIONNELLE

Il est expressément convenu que la présente convention ainsi que tout engagement et entente pouvant en découler sont conditionnels à ce que la Société réalise le Projet selon les paramètres convenus avec les différentes parties au Projet et, sans limiter ce qui précède, la présente convention ainsi que tout engagement et entente pouvant en découler sont conditionnels à ce que la Société obtienne les autorisations nécessaires à la réalisation du Projet et les droits hydrauliques nécessaires à l'exploitation du Projet et à l'obtention d'un contrat d'achat d'électricité avec Hydro-Québec Distribution. Il est entendu que ces conditions sont au bénéfice de la Société qui seule, peut y renoncer ou les modifier. Nonobstant ce qui précède, les obligations prévues au paragraphe 5 des présentes sont exécutoires malgré la non-réalisation du Projet.

Si la Société abandonne officiellement le Projet (tel que constaté par une résolution adoptée par chacune de la Municipalité de Saint-Joachim et la Municipalité régionale de comté La Côte-de-Beaupré qui ne serait pas contestée par la Société) ou si la construction du Projet n'a pas débutée au plus tard au 31 décembre 2020, selon la plus rapprochée des dates à survenir, alors les obligations prévues aux présentes cessent d'avoir effet, sous réserve des obligations du paragraphe 5 des présentes, qui demeurent exécutoires.

4. EXCLUSIVITÉ

McNicoll ne pourra, ni directement ni indirectement ou de quelque façon que ce soit, participer, discuter ou négocier avec une autre personne que la Société ni encourager, faire, accepter ou considérer une proposition ou une offre relativement au Projet ou à quelque projet similaire sur la rivière Sainte-Anne-du-Nord, en tout ou en partie, tant que les présentes demeurent en vigueur selon les termes de l'article 3.

5. CONFIDENTIALITÉ

La présente convention, les informations relatives au Projet qui ne sont pas publiques ainsi que tous les documents et renseignements contenus dans les études effectuées ou reçues dans le cadre du Projet demeureront confidentielles et ne devront pas être dévoilées à quiconque ni être utilisées à d'autres fins que le Projet pendant la durée des présentes et de la convention envisagée au paragraphe 2.4 et pour une période de cinq (5) ans par la suite, sous réserve :

- i) du droit d'une partie de dévoiler ces informations à ses administrateurs, dirigeants et conseillers, aux institutions prêteuses ou à un acquéreur potentiel qui sont eux-mêmes assujettis à une obligation de confidentialité au moment où cette information leur est transmise;
- ii) de l'obligation d'une partie de dévoiler ces informations conformément à une ordonnance ou un jugement final d'un tribunal compétent.

6. CESSION

6.1 Cession par la Société

La Société est par les présentes autorisée à céder (par voie d'actions ou d'actifs) ses droits et ses obligations, en tout ou en partie, dans la présente convention ainsi que dans tout engagement et entente pouvant en découler à toute personne ou entité qui acquiert en tout ou en partie le Projet, auquel cas la Société sera automatiquement libérée, en proportion de ce qu'elle aura cédé, de toutes ses obligations ainsi cédées si celles-ci sont prises en charge par ledit acquéreur. La Société devra aviser McNicoll d'une éventuelle cession dans les trente jours précédant la transaction.

La personne ou entité qui acquiert en tout ou en partie le Projet devra s'engager à respecter le bail mentionné au paragraphe 2.2, le cas échéant, selon les dispositions qui y sont prévues y compris, les dispositions de renouvellement qui y sont contenues.

6.2 Cession par McNicoll

Si McNicoll reçoit une offre *bona fide* (l'« Offre ») qu'il désire accepter pour l'acquisition, totale ou partielle, de ses droits dans le Site touristique du Canyon Sainte-Anne, alors les dispositions suivantes s'appliqueront :

- i) si l'Offre prévoit expressément un engagement de la part de l'offrant de continuer l'exploitation du Site touristique, alors McNicoll peut céder (par voie d'actions ou d'actifs) ses droits et ses obligations, en tout ou en partie, dans la présente convention ainsi que dans tout engagement et entente pouvant en découler (y compris le bail prévu au paragraphe 2.2) à toute personne ou entité qui acquiert

le Site touristique, auquel cas McNicoll sera automatiquement libérée, en proportion de ce qu'elle aura cédé, de toutes ses obligations ainsi cédées si celles-ci sont prises en charge par ledit acquéreur. McNicoll devra aviser la Société d'une éventuelle cession dans les trente jours précédant la transaction et confirmer par écrit que l'offrant s'est engagé à continuer l'exploitation du Site touristique;

- ii) si l'Offre ne prévoit pas expressément un engagement de la part de l'offrant de continuer l'exploitation du Site touristique, alors McNicoll devra faire parvenir à la Société une copie intégrale de l'Offre et la Société aura un délai de trente (30) jours à compter de la date de la réception de l'avis pour l'accepter selon les mêmes modalités que celles prévues dans l'Offre, étant entendu que si la Société acquiert ainsi le Site touristique, la Société s'engage à le céder à la Municipalité de Saint-Joachim et/ou à la Municipalité régionale de comté La Côte-de-Beaupré ou à une entité contrôlée par l'une ou l'autre d'entre elles. Si la Société n'accepte pas l'Offre dans le délai imparti, McNicoll pourra alors céder ses droits au tiers selon les modalités prévues dans l'Offre étant entendu que la convention prévue au paragraphe 2.4 prendra fin ; nonobstant ce qui précède, si l'Offre est faite par une personne ayant un lien de dépendance (au sens des lois fiscales) avec la famille McNicoll, alors la Société ne bénéficiera pas du droit de premier refus mentionné précédemment.

7. DISPOSITIONS DIVERSES

7.1 Documents additionnels

Sous réserve de délais précisés par ailleurs dans la présente convention, chaque partie doit rapidement faire, signer, remettre ou faire en sorte que soit faits signés, ou remis tous les autres actes, documents et choses que l'autre partie aux présentes peut de temps à autre raisonnablement exiger aux fins de donner effet à la présente convention.

7.2 Cas fortuit

Une partie ne sera pas considérée être en défaut de remplir toute obligation mentionnée aux présentes, à l'exclusion toutefois d'une obligation de payer à échéance toute somme d'argent pouvant devenir exigible en vertu de la convention, si le défaut résulte d'un cas fortuit et tout délai d'accomplissement de telle obligation sera prolongé d'autant. Par « cas fortuit » on entend tout retard ou délai occasionné par force majeure, grève, lock-out, trouble ouvrier, guerre, rébellion, pénurie ou non-disponibilité des matériaux, de la main-d'œuvre ou des services, faillite (autre que celle de la partie qui l'invoque), insurrection, guerre civile, incendie, inondation, tornade ou autre calamité, événement ou circonstance hors du contrôle de l'une ou l'autre partie aux présentes, non causé par toute faute ou omission de sa part, y compris tout délai inhabituel, non imputable à la partie qui l'invoque, encouru pour l'obtention des permis, autorisations ou approbations quelconques requis d'une administration publique ou parapublique pour les fins prévues aux présentes.

7.3 Modification de la convention

La présente convention ne peut être modifiée que par un contrat écrit subséquent signé par toutes les parties ou pour leur compte. Toute disposition, toute condition ou tout



engagement stipulé à l'avantage d'une partie ne peut faire l'objet d'une renonciation que par cette partie, au moyen d'un écrit qui énonce clairement l'intention de cette partie de renoncer à l'avantage de cet engagement ou de cette disposition ou condition.

7.4 Lois applicables

La présente lettre d'entente et la Convention sont régies par les lois de la province du Québec et les lois du Canada qui s'y appliquent et seront interprétées conformément à celles-ci. Pour les fins des présentes et des ententes subséquentes, les parties élisent domicile dans le district judiciaire de Québec.

7.5 Injonction et recours extraordinaires

Rien dans les présentes ne peut empêcher l'une des parties de recourir devant la Cour supérieure ou tout autre tribunal compétent à l'injonction ou à un autre recours extraordinaire en cas de manquement à l'une des dispositions des présentes.

7.6 Délais

Les délais indiqués à la présente convention et dans tout document accessoire sont de rigueur.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ en date effective du 2 février 2010.

SOCIÉTÉ HYDRO-CANYON SAINT-JOACHIM INC.

par :


Bertrand Lastère

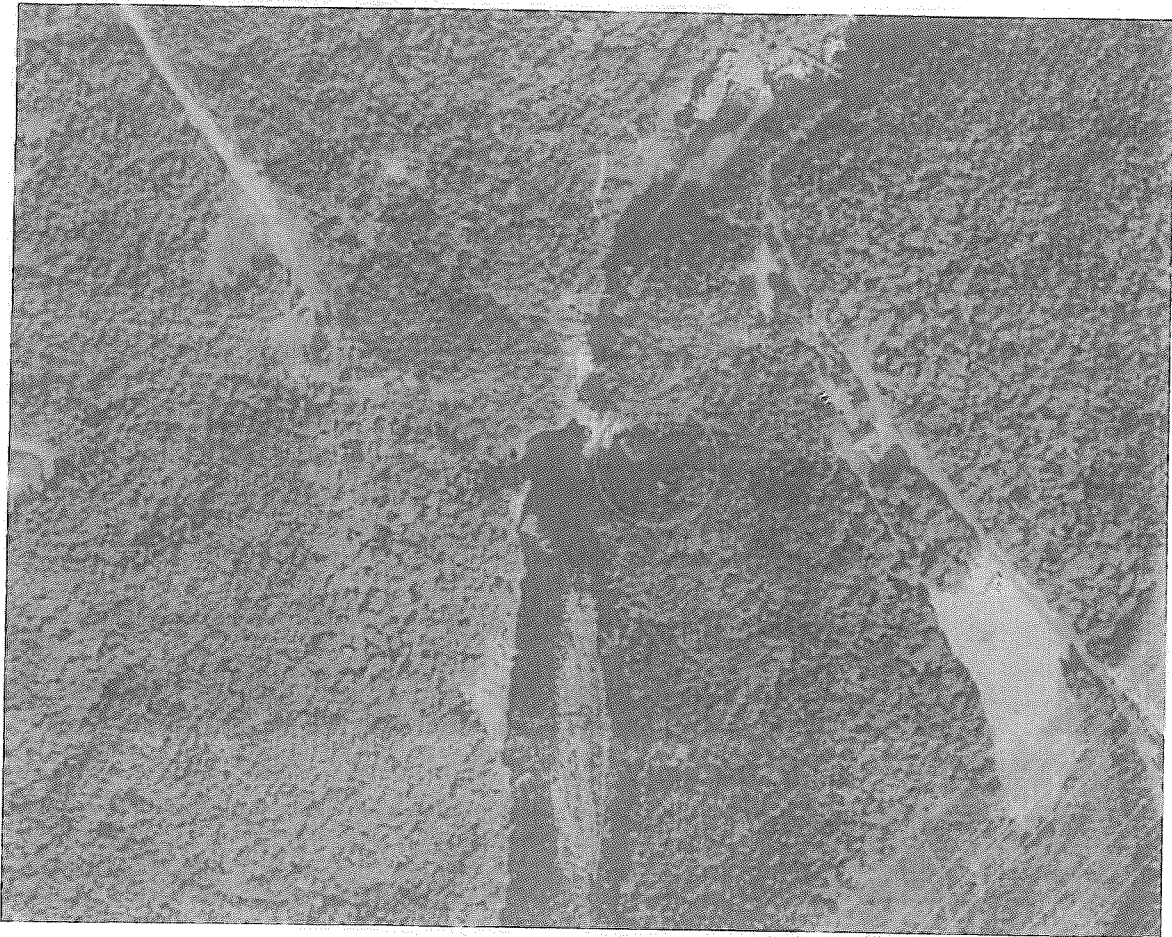
LA COMPAGNIE MCNICOLL LTÉE

par :


Hélène McNicoll

ANNEXE 2.1

PLAN



W

P.

ANNEXE 2.2

AMENDEMENTS AU BAIL D'HYDRO-QUÉBEC

Dans la mesure prévue par la Convention cadre, si les terrains d'Hydro-Québec sont cédés à la Société (les « **Terrains d'Hydro-Québec** »), celle-ci consentira à McNicoll un bail (le « **Bail** ») selon les modalités du Bail d'Hydro-Québec modifié comme suit pourvu cependant que les termes selon lesquels terrains d'Hydro-Québec ont été cédés à la Société lui permettent d'accorder de tels droits :

1. Les parties au Bail seront « La Société Hydro-Canyon Saint-Joachim inc. » et « La compagnie McNicoll Itée ».
2. La Société louera à McNicoll les Terrains d'Hydro-Québec dont la Société n'a pas besoin pour son exploitation. McNicoll reconnaît qu'il exploite les lieux loués depuis 1973 et convient que le bailleur n'a aucune modification à apporter aux lieux loués et ne fournira aucun service au locataire.
3. Le Bail sera consenti pour une durée de 20 ans, commençant à la date à laquelle les Terrains d'Hydro-Québec sont cédés à la Société. Nonobstant ce qui précède, le Bail prendra fin à compter du moment où le Site touristique cesse d'être en exploitation.
4. Le loyer payable par McNicoll sera de un dollar, l'article 5 du Bail d'Hydro-Québec sera modifié en conséquence. McNicoll devra cependant assumer tous les coûts découlant de la location, de l'utilisation et de l'exploitation des lieux loués par McNicoll.
5. L'article 7 du Bail d'Hydro-Québec sera modifié ainsi : « Le locataire peut, à ses frais, apporter des améliorations après avoir obtenu l'autorisation écrite du bailleur, qui ne peut la refuser que pour des motifs liés à la construction, à la réalisation, à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation ou à l'intégrité ou la sécurité du Projet et pourvu que cela n'ait pas pour effet de mettre la Société en défaut aux termes des présentes ou aux termes des engagements ou ententes conclus avec McNicoll. Les améliorations devront être réalisées sous la surveillance d'un expert reconnu en la matière. Durant les travaux d'amélioration, le bailleur aura le droit d'exercer une surveillance à ses frais. ».
6. L'article 8 du Bail d'Hydro-Québec sera modifié ainsi : « À l'expiration du présent bail, le bailleur accorde au locataire des options de renouvellement de 20 ans. Le loyer demeurera de un (1) dollar, aux mêmes conditions. À moins d'un avis contraire du locataire transmis par écrit au moins six mois avant l'expiration du Bail, celui-ci sera renouvelé automatiquement pour cette durée de 20 ans.
7. Le terme « résilier » contenu à l'article 9 du Bail d'Hydro-Québec sera remplacé par le terme « modifier ».
8. L'article 11 du Bail d'Hydro-Québec sera abrogé.



9. Les avis devant être envoyés à la Société lui seront envoyés à l'adresse suivante et l'article 18 du Bail d'Hydro-Québec sera modifié en conséquence :

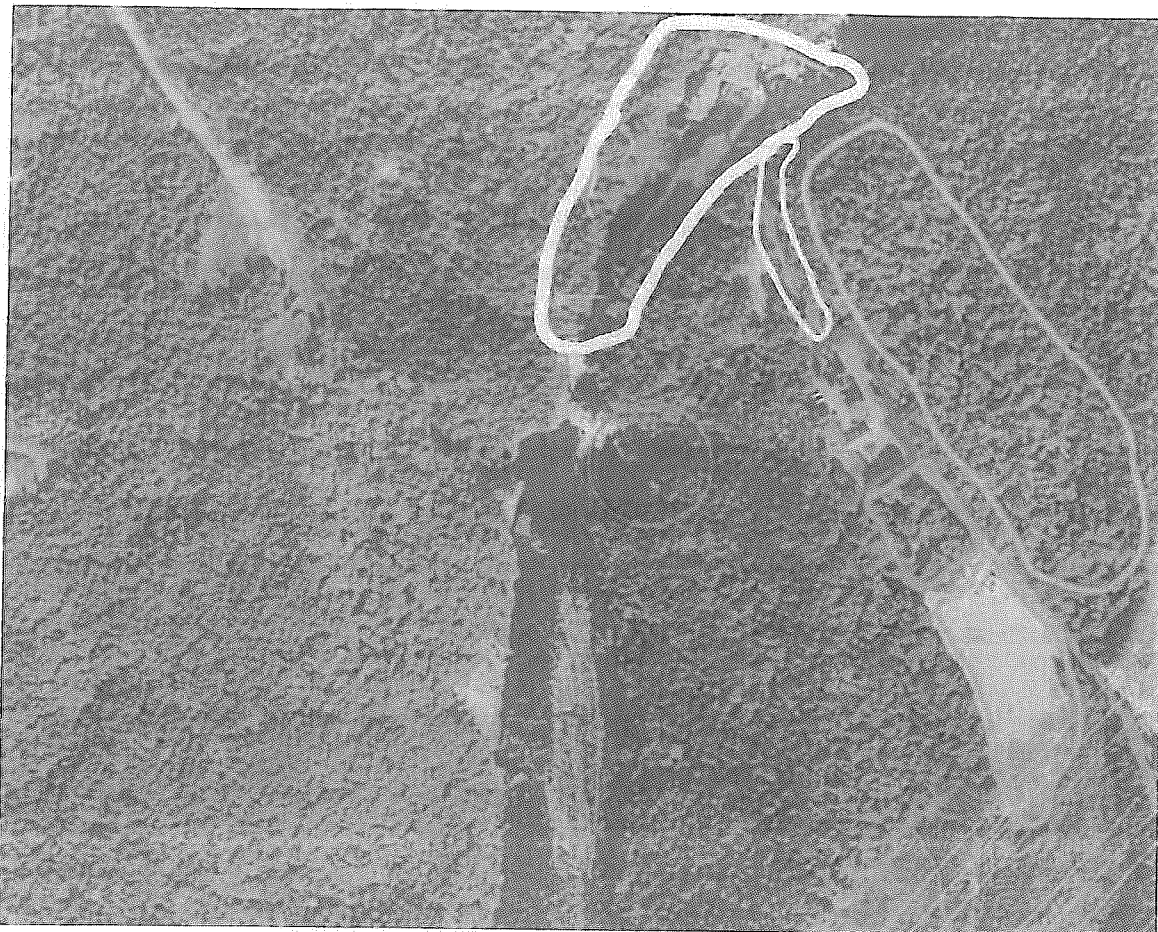
La Société Hydro-Canyon Saint-Joachim inc.
1950, rue Sherbrooke Ouest, 4^e étage
Montréal (Québec) H3H 1E7

À l'attention du président

10. L'article 19 du Bail d'Hydro-Québec sera modifié par le remplacement des termes « bureau du protonotaire » par le mot « greffe ».
11. L'article 23 du Bail d'Hydro-Québec sera modifié comme suit : « Le présent bail ne comprend pas le lit ni les forces hydrauliques de la rivière Sainte-Anne; », le reste de l'article devenant sans objet du fait de la réalisation du Projet.
12. L'article 24 du Bail d'Hydro-Québec sera abrogé, devenant sans objet.
13. L'article 25 du Bail d'Hydro-Québec sera modifié comme suit : « Au cours du Bail, le Locataire doit permettre au Locateur ou à toute personne désignée par ce dernier de visiter les lieux loués à la condition de recevoir un préavis de 24 heures et que la visite ne perturbe pas les activités du locataire. ».
14. Les articles 26 et 27 du Bail d'Hydro-Québec seront modifiés pour tenir compte des terrains dont la Société a besoin pour son exploitation.
15. L'article 29, premier alinéa, sera modifié comme suit : « Lors de la terminaison du Bail, le Locataire devra remettre les lieux loués en bon état d'entretien, sauf l'usure normale, et ceux-ci devront se conformer aux lois environnementales en vigueur à cette date étant cependant entendu que les ponts, bâtiments destinés au public, aires de pique-nique, terrasse, sentiers et belvédères ne constituent pas par eux-mêmes des polluants et que cette obligation n'existe pas si les activités de la Société sont la source de la pollution. ».

ANNEXE 2.4.1 b)

AIRES PUBLIQUES ACTUELLES



Légende des périmètres approximatifs :

- jaune: zone des sentiers des visiteurs pour la visite des chutes et du canyon
- bleu: zone du stationnement
- vert: zone de l'aire de pique-nique
- violet: zone du bâtiment d'accueil, du stationnement pour autobus et du parc de sculpture
- orange: zone du sentier ROC-ambolesque

[Handwritten signature]

Québec, le 20 février 2013

Monsieur Simon Gourdeau
Chargé de projet
Société Hydro-Canyon Saint-Joachim inc.
1555, rue Peel, bureau 1100
Montréal (Québec) H3A 3L8

Objet : Projet d'aménagement hydroélectrique sur la rivière Sainte-Anne à
Saint-Joachim – Demande de confidentialité

Monsieur,

Concernant la demande de confidentialité que vous lui avez transmise le 17 janvier 2013 relativement à la section 2.4.6 de la convention cadre entre la Société Hydro-Canyon Saint-Joachim inc. et la Compagnie Mc Nicoll Ltée, la commission vous avise qu'elle accepte votre demande de confidentialité.

En conséquence, la commission rendra publique une version du document de laquelle la section «2.4.6 Modalités financières» a été retranchée.

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



Anne-Lyne Boutin
Coordonnatrice du secrétariat de la commission

CONFIDENTIEL

Le 17 janvier 2013

Mme Anne-Lyne Boutin
Coordonnatrice du secrétariat de la commission
Service de la coordination et du soutien aux commissions
Bureau d'audiences publiques en environnement
Édifice Lomer-Gouin
575, rue Saint-Amable, bureau 2.10
Québec (Québec) G1R 6A6

**Objet : Projet d'aménagement hydroélectrique Hydro-Canyon Saint-Joachim, sur la rivière Sainte-Anne du Nord
Transmission d'un document confidentiel demandé par la Commission**

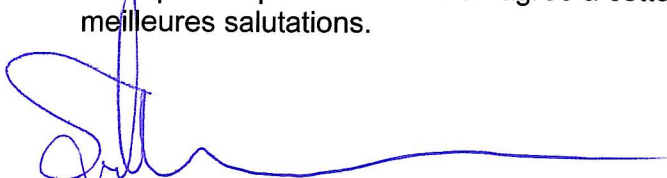
Madame Boutin,

Lors de la rencontre préparatoire du 10 janvier 2013, la commission a demandé à la Société Hydro-Canyon Saint-Joachim (SHCSJ) une copie de l'entente qui fut mise en place avec la Compagnie McNicoll Ltée pour le développement du projet Hydro-Canyon Saint-Joachim.

Tel que mentionné lors de cette rencontre, et conformément à la section 5 de l'entente, cette convention cadre est censée demeurer confidentielle entre les parties signataires. Néanmoins, suite à des discussions les responsables de la Compagnie McNicoll Ltée, la divulgation de l'entente à la commission fut autorisée en autant que la section 2.4.6 sur les modalités financières puisse demeurer confidentielle.

La compagnie McNicoll Ltée, en tant qu'entité commerciale, estime que la divulgation du contenu de la section 2.4.6 pourrait lui porter préjudice vis-à-vis ses compétiteurs, l'information qu'elle contient ayant des implications quant à la situation financière de l'entreprise. Si vous avez besoin de plus amples explications à ce sujet, vous pouvez contacter directement Mme Hélène Mc Nicoll, de McNicoll Ltée, en tout temps.

En espérant que la commission agréée à cette demande, veuillez recevoir, Madame Boutin, nos meilleures salutations.



Simon Gourdeau
Chargé de Projet