

BAIL**A LONG TERME**

1 4 0 2 - 0 3 3 / 6 8 1 - 1 0 6 9 7 0

BAILLEUR

HYDRO-QUÉBEC, une personne morale dûment constituée en société, en vertu de la loi, ayant son siège social situé au 75 boul. René-Lévesque Ouest, à Montréal, H2Z 1A4, province de Québec, représentée par

dûment autorisé (e) aux fins des présentes en vertu d'une résolution de ladite Société adoptée à son assemblée tenue le

Ci-après nommée: "LE BAILLEUR"

ET

LOCATAIRE

LA COMPAGNIE McNICOLL LTÉE ayant son siège social au:

150, avenue de la Montagne, St-Tite-des-Caps (Québec)

Ci-après nommé: " LE LOCATAIRE"

LESQUELS ONT CONVENU CE QUI SUIT:

DÉSIGNATION

1. Le bailleur loue, pour les droits qu'il peut posséder relativement à son titre de propriété, au locataire le terrain suivant, à savoir:

Lots pties 493, 497 à 500 incl., 506, 508, 511 à 513 incl., 516, 521 et 522 du Cadastre de la Paroisse de Saint-Féréol, circonscription foncière de Montmorency.

Lots pties 235, 239 à 241 incl. 245, 247, 249, 251, 253, 256 et 259 du Cadastre de la Paroisse de Saint-Joachim, circonscription foncière de Montmorency.



Le tout étant montré liséré en brun sur un plan préparé par M. Grégoire Girard, a.g., daté du 12 juillet 1995, portant le numéro 20948 de ses minutes, signé par les parties et joint aux présentes pour identification.

TERME DU BAIL

2. Le présent Bail à moins qu'il ne se termine plus tôt conformément à toutes autres dispositions des présentes, est consenti pour un terme d'une durée de dix (10) ans, commençant le premier (1er) jour de novembre mil neuf cent quatre-vingt-quinze (1995) et se terminant le 31 octobre 2005.

**PRISE DE
POSSESSION ET
DATE DES
AJUSTEMENTS**

Handwritten initials and date: 2/2/95

**DESTINATION DES
LIEUX LOUÉS**

4. Le locataire destine les lieux loués aux fins suivantes:

Exploitation et mise en valeur de la Chute Ste-Anne à des fins d'attraction touristique.

LOYER

**ENTRETIEN ET
RÉPARATION**

6. Le locataire devra, pendant la durée du bail, maintenir ou faire en sorte que soient maintenues en bon état d'entretien et de réparation les améliorations sous réserve toutefois de l'usure normale.

AMÉLIORATIONS

7. Le locataire peut, à ses frais, apporter des améliorations après avoir obtenu l'autorisation écrite du bailleur. 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, aux frais du locataire.

**RENOUVELLE-
MENT ET PRÉAVIS**



**DÉLAI DE
RÉSILIATION**

TAXES

10. Le locataire supportera seul, pour la durée du présent bail, toutes les taxes foncières imposées sur la totalité de l'immeuble où se trouvent les lieux loués, y compris sans limiter la généralité de ce qui précède, les taxes municipales et scolaires, générales et spéciales, et toutes autres impositions foncières pouvant grever ledit immeuble.

De plus, le locataire paiera toutes les taxes spéciales ou non pouvant être imposées sur les lieux loués du fait de son occupation. Ces montants seront ajoutés au loyer de base.

PRIORITÉ D'ACHAT

CONDITIONS

12. Le présent bail est consenti à la charge par le locataire qui s'y oblige de respecter les conditions suivantes à l'endroit du bailleur:

12.1 Ne pouvoir céder son droit au bail en tout ou en partie ou sous-louer sans le consentement écrit du bailleur.

12.2 Faire radier toute charge pouvant grever l'immeuble loué pendant la durée du présent bail, dans les trente (30) jours de sa publication.

INTÉRÊTS SUR PAIEMENT ÉCHU

ASSURANCES

14. Le locataire doit souscrire, à ses frais, une police d'assurance responsabilité civile générale d'un montant minimum de 2 000 000\$ par événement couvrant tous les dommages personnels quels qu'ils soient, y compris le décès, et les dommages matériels à des tiers et la maintenir en vigueur pendant toute la durée de ce bail ou de toute prolongation de ce dernier. Cette police devra couvrir, entre autres, la responsabilité civile contingente du locataire. De même, le locataire devra remettre au bailleur une attestation de la police d'assurance accompagnée d'un avenant indiquant que l'assureur déclare avoir pris connaissance des engagements du locataire et s'engage à donner un préavis écrit de trente (30) jours au bailleur, à l'adresse mentionnée à la clause 20. en cas de résiliation, de non renouvellement ou de modification importante à la police. De plus, Hydro-Québec sera un assuré additionnel nommément désigné sur la police.



GARANTIE

15. Le locataire devra indemniser le bailleur de toutes réclamations, poursuites en justice, pertes et de tous dommages, frais et coûts quels qu'ils soient, causés ou non par la négligence de quiconque et résultant directement ou indirectement:

- a) de l'exécution par le locataire de l'une des dispositions du présent bail;
- b) de l'inexécution par le locataire de l'une des dispositions du présent bail.

**DÉCHÉANCE
DU TERME**

16. Advenant l'un quelconque des événements ci-après énumérés, le bailleur aura en plus du droit de résilier le présent bail, le droit d'exiger le remboursement immédiat de toutes sommes dues, en plus des intérêts courus, savoir:

16.1 Le défaut de paiement dans les trente (30) jours de leur échéance respective des sommes dues;

16.2 En général, le défaut du locataire ou de tout autre cessionnaire ou sous-locataire dudit immeuble de remplir l'une quelconque des obligations contractées ici par le locataire;

16.3 Le cas ou l'une quelconque des déclarations faites par les présentes serait fausse ou inexacte;

16.4 La survenance de toute charge pouvant grever l'immeuble ci-dessus désigné, à moins que le locataire ne fasse disparaître cette charge ou n'en obtienne la radiation dans les trente (30) jours de sa publication;

16.5 Le fait, par le locataire de modifier, de changer ou permettre que soit modifier ou changer la destination du bien loué sans le consentement écrit du bailleur, ou de le laisser se détériorer.

**LOIS RÉGISSANT
LE BAIL**

17. Le présent bail devra être interprété et régi par les lois de la province de Québec. Si pour une raison quelconque une disposition, une obligation ou un condition du présent bail ou son application est déclarée par jugement final d'un tribunal compétent dans quelque mesure, que ce soit illégale, non-exécutoire ou invalide pour toute personne ou pour toute circonstance, alors cette disposition, cette obligation ou cette condition sera réputée être indépendante, disjointe et divisible du reste du présent bail et son invalidité, sa non-exécution ou son illégalité ne devra pas affecter, diminuer ou invalider le reste du bail ou une partie de celui-ci. Ladite disposition, obligation ou condition devra continuer à s'appliquer et à être exécutoire à l'égard de toutes personnes ou en toutes circonstances autres que celles pour lesquelles elle a été déclarée invalide, non-exécutoire ou illégale.



Nonobstant ce qui précède, les parties conviennent de remplacer telle disposition, obligation ou condition mentionnée au sous-paragraphe précédent par une disposition valide et exécutoire qui aura, autant que possible, la même incidence économique et juridique.

AVIS

18. Tous avis, demande, requête ou autre document exigé en vertu du présent bail, devra être remis au destinataire ou envoyé par courrier recommandé, payé à l'avance aux adresses suivantes:

Pour le bailleur

HYDRO-QUÉBEC
2625, boul. Lebourgneuf
Québec (Québec)
G2C 1P1

à l'attention du chef de section G.A.V.L., Division Expertise Immobilière, Lignes de répartition Est ou toute autre adresse que la partie de première part pourra indiquer par avis écrit; et

Pour le locataire

LA COMPAGNIE McNICOLL LTÉE
206, Route 138, C.P. 104
Beaupré (Québec)
G0A 1E0

à l'attention de Mme Hélène McNicoll, présidente.

**ÉLECTION DE
DOMICILE**

19. Pour les fins des présentes, les parties font élection de domicile aux adresses ci-dessus mentionnées ou à toute autre adresse suite à un changement dûment notifié au bureau du protonotaire de la Cour supérieure pour le district de Québec.

**CLAUSE INTER-
PRÉTATIVE**

20. Au présent acte et chaque fois que le contexte s'y prête, le masculin inclut le féminin et le singulier inclut le pluriel et vice-versa.

**FORCE
MAJEURE**



21. Nonobstant toute disposition à l'effet contraire contenue au présent bail, si une des parties, de bonne foi, est retardée ou empêchée d'exécuter ou de respecter une disposition, une obligation ou un acte exigé par les présentes, pour force majeure, soit un événement imprévisible et irrésistible ou une cause étrangère, elle sera alors dégagée de toute responsabilité ou dispensée d'exécuter ledit acte pendant toute la période d'empêchement en raison de cette force majeure.

**CONFORMITÉ
AUX EXIGENCES
DE L'ENVIRON-
NEMENT**

22. Le locataire s'engage pendant la durée de son occupation à respecter toute loi ou réglementation traitant de l'environnement et à remettre les lieux dans le même état qu'il l'a reçu.

**LIT DE LA RIVIÈRE
ET FORCES
HYDRAULIQUES**

23. Le présent bail ne comprend pas le lit ni les forces hydrauliques de la rivière Sainte-Anne; le locataire reconnaît que le présent bail ne lui confèrera aucun droit d'obtenir les forces hydrauliques de la rivière Sainte-Anne en vertu des dispositions prévues à l'article 2.3 de la Politique concernant l'octroi et l'exploitation des forces hydrauliques du domaine public pour les contrats hydroélectriques de 25 MW ou moins dont il reconnaît avoir reçu copie.

**CESSION AU
GOUVERNEMENT
DU QUÉBEC**

DROITS DE VISITE

**PRIORITÉ DE
LOCATION**

**ADDITION DE
LOTS LOUÉS**

**INSTALLATIONS
EXISTANTES**

28. Sans limiter la portée des paragraphes 6 et 7, les lieux loués comprennent toutes les installations et améliorations apportées aux lieux loués par le locataire tels les sentiers, clôtures, escaliers, les deux ponts construits il y a quelques années et le troisième au bas de la chute, inauguré au mois d'août 1995.

**CLAUSES
SPÉCIALES**

29. Lors de la terminaison du bail, le locataire s'engage à enlever sans délai, si le bailleur ne désire pas retenir en tout ou en partie, toutes les constructions, ouvrages, améliorations et plantations existantes au moment des présentes ou qu'il aura apportées au terrain pendant la période de location et ce, à la satisfaction du bailleur. Advenant que le locataire ne respecte pas cette clause, le bailleur effectuera les travaux d'enlèvement aux frais du locataire.



29.1 Le drainage naturel du terrain ne devra pas être modifié.

29.2 Nonobstant la clause 15, advenant des problèmes d'irrigation, d'érosion ou autres, causés par le locataire du fait de son occupation du terrain loué, ce dernier s'engage à prendre fait et cause pour et au nom du bailleur dans toutes actions, poursuites ou réclamations qui pourraient survenir de la part de tiers.

29.3 Le présent bail annule et remplace tous autres baux antérieurs signés par les parties.

LOCATAIRE

Fait et signé à St-Joachim ce 1 Mai jour
du mois de 1996 ~~1995~~

[Signature]

Témoins

BAILLEUR

Fait et signé à QUÉBEC ce 31^e jour
du mois de AVRIL 1995.

[Signature]

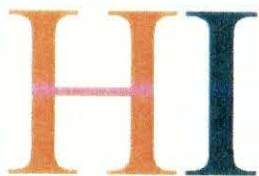
Témoins

(ba/106970)

ÉTAT QUÉBÉCOIS
NOTAIRE PAR
<u>[Signature]</u>
APPRÉHÉSIÉ PAR
<u>[Signature]</u>
CO-INTÉRESSÉ PAR
<u>[Signature]</u>
CO-INTÉRESSÉ PAR
<u>[Signature]</u>
DATE <u>14/12/1995</u>

30

7/2



Une division d'Hydro-Québec

Jean-Marc Mercier
Expertise immobilière-TransÉnergie
Téléphone (418) 845-6600 poste 6720
Télécopteur (418) 845-7502
mercier.jean-marc@hydro.qc.ca

Québec, le 15 novembre 2005

La Compagnie Mc Nicoll Ltée
150, rue de la Montagne
Saint-Tite-des-Caps (Québec)
G0A 4J0

À l'attention de Madame Hélène Mc Nicoll

Objet: Renouvellement du bail
Terrains Hydro-Québec, Canyon Sainte-Anne
Bail 1402-033/641-106970



Madame,

Nous désirons vous informer que nous sommes prêts à recommander à Hydro-Québec la prolongation de ce bail, selon le contenu de la clause 8 du bail mentionné en objet, soit un bail de dix (10) ans avec un renouvellement pour une période de dix (10) ans et cela aux conditions suivantes:

A) Clause 1. Désignation

... rajout du lot 234 ptie de la paroisse de Saint-Joachim.

B) Clause 2. Terme du bail

C) Clause 5. Loyer

D) Clause 8. Renouvellement et préavis

E) Clause 14. Assurances

S.V.P., indiquer notre numéro de dossier pour toute correspondance

... le montant minimum de la police sera de 2 000 000,00\$ au niveau de la responsabilité civile générale.

F) Toutes les autres clauses demeurant inchangées.

Dans le but d'actualiser le bail existant, deux (2) clauses seront rajoutées au bail afin qu'elles fassent partie intégrale du renouvellement de ce bail, à savoir:

G) Clause 30. Autres tiers, usages et responsabilités

... le LOCATAIRE devra préalablement obtenir la permission écrite du LOCATEUR, de toutes activités effectuées sur les lieux loués par des tiers autre que le LOCATAIRE. Le LOCATAIRE assumant l'entière responsabilité des activités effectuées par des tiers.

H) Clause 31. Projets d'aménagements

... le LOCATAIRE devra faire approuver tous les projets d'aménagements sur les lieux loués auprès du LOCATEUR, en lui fournissant préalablement les plans et devis, pour des fins d'acceptation auprès de Monsieur Jacques Chauvette, Chef Centrales, Production des Cascades, Hydro-Québec, C.P. 760, Shawinigan (Québec) G9N 6W1.

Également, nous aurions besoin d'un plan du site le plus actuel, afin de l'intégrer au document de renouvellement du bail et du document d'entente de gestion du site, qui sera convenu entre le LOCATAIRE et le LOCATEUR, au moment de la signature du renouvellement de ce bail.

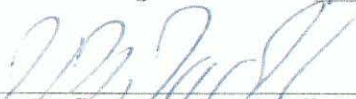
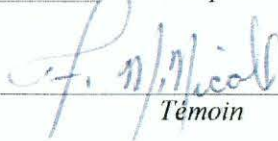


JM/jp


Jean-Marc Mercier, É.A.
Téléphone (418) 845-6600 poste 6720

ACCEPTATION DE L'AMENDEMENT AU BAIL 1402-033/641-106970

La Compagnie Mc Nicoll Ltée, représentée par Madame Hélène Mc Nicoll, acceptons la proposition ci-avant énumérée pour le renouvellement de ce bail.

Et nous avons signé, en date du 16 novembre 2005, en présence d'un témoin.

 La Compagnie Mc Nicoll Ltée	 Témoin
Par:  Hydro-Québec Serge Lachance, É.A.	 Témoin

MARCEL RUSSEN