

- 1 -

Bail.
no 29378.

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT.

*Le vingt et un juillet.*Devant Me Yvon CATAPHARD, notaire à Saint-Joseph-
du-Lac, province de Québec.**COMPARAISSENT:**

MUNICIPALITÉ D'OKA, corporation légalement constituée, ayant son siège au 183, des Anges, Oka, province de Québec, JON IEO, ici agissant et représentée par Monsieur Jean OUELLETTE, maire et par Dame Marie DAOUST, secrétaire-trésorière, tous deux dûment autorisés aux fins des présentes en vertu d'une résolution du conseil municipal adoptée le dix-neuf mai mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit, copie de ladite résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par lesdits représentants avec et en présence du notaire soussigné.

ci-après nommée le «bailleur».

ET

TRAVERSE OKA INC. corporation légalement constituée en vertu de lettres patentes émises par le gouvernement de la Province de Québec, ayant son siège social au 158, Rue Principale, Hudson, ---
----- province de Québec, JOP IHO ---, ici agissant et représentée par Monsieur Claude LÉGER, président, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du quinze juillet ----- mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit ---, laquelle résolution demeure annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le représentant en présence du notaire soussigné.

Ci-après nommée «le locataire».

/

ARTICLE 1

Le bailleur loue au locataire, à ce présent et acceptant, l'immeuble(lieux loués) ci-après décrit:

DÉSIGNATION

Un emplacement situé dans la Municipalité d'Oka connu et désigné comme étant une partie du lot numéro DIX-HUIT (Ptie-18) au cadastre officiel de la Paroisse l'Annonciation du Lac des Deux-Montagnes, division d'enregistrement de Deux-Montagnes, borné au sud par le lac des Deux-Montagnes, au sud-est par une partie de la rue des Angés (entrée du quai municipal), au nord-ouest par le lot 18-6 et au nord par la rue des Angés.

Cet emplacement mesure environ cent soixante et onze pieds et cinq dixième de pied (171.5') en front le long de la rue des Angés, soixante-dix pieds (70') dans sa ligne sud-est, quatre-vingt-onze pieds (91') dans sa ligne nord-ouest et cent soixante-dix-sept pieds 177 pieds en arrière en bordure du Lac des Deux-Montagnes, le tout en mesure anglaise et plus ou moins.

Tel qu'il appert à un plan annexé par les parties après avoir été signé pour identification.

Sujet à un droit de passage à pied en faveur des piétons pour avoir accès à la jetée propriété du gouvernement provincial.

ARTICLE 2

DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Les lieux loués seront utilisés par le locataire pour les fins de son entreprise seulement, soit :

2.1 L'opération du traversier sur le Lac des Deux-Montagnes (Rivière des Outaouais) afin de relier Oka à l'autre côté dudit Lac des Deux-Montagnes.

2.2 d'y maintenir le kiosque d'attente déjà construit.

2.3 de permettre à sa clientèle d'y stationner pendant les heures d'affaires du traversier.

2.4 de compléter les manoeuvres d'approches et de décollage du traversier.

2.5 de maintenir en bon état de fonctionnement des débarcadères.

ARTICLE 3

TERME

Le présent bail est consenti pour une période de dix ans (10) débutant le 1er janvier 1998 et se terminant le 31 décembre 2007.

Pourvu que le locataire ne soit pas défaut en vertu des termes et conditions du présent bail et qu'il respecte les conditions d'usage imposées aux termes de l'acte de vente par Sa Majesté La Reine Elizabeth II à la Corporation d'Oka, auquel acte sont intervenus les prêtres de Saint-Sulpice de Montréal en date du 10 mars 1960 (dont copie de cet acte étant annexé aux présentes après avoir été signé pour identification par les parties), le locataire aura l'option de renouveler le présent bail pour une période additionnelle de dix (10) ans, aux mêmes termes et conditions que ceux prévus dans le présent bail, sauf quant au loyer net de base, lequel devra être convenu entre les parties au moins trois (3) mois avant la fin du bail à défaut de quoi la détermination du loyer net de base sera soumise à l'arbitrage devant un arbitre selon les règles d'arbitrage prévues aux articles 940 et ss. du Code civil de procédure. En déterminant le loyer de base à être payé pendant la période renouvellement, l'arbitre ne devra tenir compte que de l'évaluation foncière des lieux loués ainsi que l'augmentation de l'indice des prix à la consommation se servant de l'année 1998 comme année de base., tout en respectant les mêmes "minima" et "maxima" que ceux mentionnés à l'article 4.

Afin d'exercer cette option de renouvellement, le locataire devra aviser le bailleur au moins six (6) mois avant la fin du bail. Dans l'éventualité où le locataire ne donne pas ledit avis, l'option deviendra nulle et non avenue et le bail prendra fin tel que prévu à l'expiration de terme du bail,

ARTICLE 4

LOYER

Le locataire s'engage et consent à payer à compter de la date du début du terme au bailleur et sans aucune réduction, compensation ou déduction de quelque nature que ce soit, un loyer net de base de trois mille dollars (3000.00\$) par année, lequel sera ajusté annuellement pour tenir compte de la fluctuation de l'indice des prix à la consommation (tout item - province de Québec), publié par Statistiques Canada ou tout autre indice reconnu si celui-ci n'est plus disponible, se servant de l'année 1997 comme année de base. Le loyer est payable en un versement le premier janvier de chaque année. Nonobstant ce qui précède, l'indexation annuelle minimum sera de deux pour-cent (2%) et l'indexation annuelle maximum sera de cinq pour-cent (5%).

Les loyers pour les années 1993, 1994, 1995, 1996 et 1997 seront de \$3000.00 par année payable en un versement (15 000\$) avant le 31 décembre 1997. Ceci constitue un règlement final entre les parties à ce sujet.

ARTICLE 5

PAIEMENT DES TAXES

Le locataire sera responsable des taxes d'affaires et des taxes foncières municipales et scolaires de même que la taxe d'égouts, tant pour le terrain que pour les installations du locataire.

ARTICLE 6

ENTRETIEN ET RÉPARATION PAR LE BAILLEUR

Le bailleur ne sera responsable d'aucun entretien ou réparation pendant la durée du présent bail, le locataire prenant les lieux loués dans leur état actuel et s'engageant à exécuter tous les travaux d'entretien et de réparations pour maintenir les lieux loués en bon état.

ARTICLE 7

SOUS-LOCATION ET CESSION

Le locataire ne pourra, en aucun temps, vendre, donner ni autrement céder le Bail, ni sous-louer les lieux loués, en totalité ou en partie, directement ou indirectement, ni permettre qu'une partie des lieux loués soit utilisée par une autre personne, sans le consentement écrit et préalable du bailleur, lequel consentement ne pourrait être refusé sans motif raisonnable.

Sont réputés constituer une cession ou une sous-location du présent Bail :

- a) tous transferts, ventes ou émissions visant, dans l'ensemble, cinquante pour cent (50%) ou plus des actions comportant droit de vote du capital-actions du locataire ;
- b) si une personne autre que le locataire a ou exerce un droit d'occupation, de gérance ou de contrôle relativement à la totalité ou à une partie des lieux loués ou relativement aux affaires transigées dans les lieux loués sans que cette personne ne soit directement sous le contrôle et la supervision du locataire ; et
- c) si le contrôle effectif de l'entreprise du locataire est acquis ou exercé par une autre personne n'ayant pas ce contrôle effectif à la date de signature du Bail.

Au lieu de donner son autorisation à une sous-location ou à une cession, le bailleur aura le droit d'exiger que le sous-locataire ou le cessionnaire proposé signe un nouveau bail suivant les modalités contenues à l'offre du cessionnaire ou du sous-locataire, et dans ce cas, le locataire s'engage à garantir au bailleur l'exécution de toutes les obligations du sous-locataire ou du cessionnaire découlant du nouveau bail.

Nonobstant toute cession ou toute sous-location ou la signature d'un nouveau bail, le locataire demeurera toujours solidairement responsable de l'exécution des obligations découlant du présent bail.

ARTICLE 8

ASSURANCES ET DÉNI DE RESPONSABILITÉ

Le locataire s'engage à maintenir à ses frais, pendant tout le terme du présent bail une police d'assurances responsabilité civile contre les réclamations pouvant résulter de dommages corporels, du décès de toute personne ou de dommages matériels survenant sur les lieux loués, comportant une limite d'au moins un million de dollars par événement. La police devra comporter une clause à l'effet que l'assureur devra aviser le bailleur par écrit au moins trente jours avant que ne prenne effet toute résiliation de la police ou une diminution des couvertures. Le locataire devra fournir, à chaque année, à cet effet un certificat d'assurance au bailleur pour la période visée par le présent bail.

ARTICLE 9

AFFICHES ET ENSEIGNES

Le locataire aura le droit de placer et maintenir toutes enseignes et affiches qu'il désirera pour les fins de son entreprise seulement. Dans l'exercice du droit qui lui est conféré, le locataire devra se conformer à tous les règlements et lois en vigueur pendant la durée du bail concernant les enseignes, annonces et affiches.

ARTICLE 10

RESPECT DES CLAUSES

Le locataire s'engage à respecter durant les heures d'opération de son commerce et assume les charges, clauses et conditions qui ont été mentionnées dans le titre d'acquisition du bailleur selon le contrat de vente du dix (10) mars mil neuf cent soixante (1960) devant Me Lambert Lamarche notaire, publié à Ste-Scholastique sous le numéro 96956 notamment :

« A ne pas établir ou permettre que s'établissent (...)ni restaurant, ni salle de jeu, ni salle de danse, ni autre établissement de commerce ou d'affaires sauf les installations nécessaires à un traversier ou au "yachting", les ateliers de réparation exclus. »

« A exercer non seulement le jour mais aussi le soir une surveillance des lieux, telle que ne puissent s'y tolérer les bruits ou cris inutiles ou tout autre désordre qui pourraient compromettre la paix, la dignité morale et la tranquillité du voisinage immédiat... »

ARTICLE 11

BRUIT

Le locataire s'engage et s'oblige à munir ses installations, plus particulièrement les panneaux d'embarquement des dispositifs nécessaires pour contrôler et réduire au maximum le bruit afin d'assurer la tranquillité pour les voisins des lieux loués.

ARTICLE 12

DÉFAUT ET RÉSILIATION

Au cas où le locataire ferait défaut de se conformer à toutes ou à l'une ou l'autre des conventions du présent bail, au cas de faillite, du dépôt de proposition concordataire d'une cession au profit des créanciers, ou dans l'éventualité où le locataire se placerait sous le coup d'une loi relativement aux débiteurs faillis ou d'une dissolution, là et alors en outre de tous les autres recours auxquels il peut avoir droit en vertu de la loi, le bailleur pourra, après avoir servi un avis de dix (10) jours au locataire, soit remédier lui-même au défaut aux frais du locataire, faire disparaître ce défaut ou mettre fin au présent bail. Toute somme d'argent dépensée par le bailleur pour faire respecter le bail, remédier le défaut du locataire ou le faire disparaître devra lui être remboursée par le locataire à première demande, avec intérêt au taux préférentiel d'une banque à charte, plus un (1%) pour cent l'an. Si le bailleur met fin au présent bail pour les causes mentionnées ci-dessus, le bailleur aura droit d'être indemnisé pour les dommages et préjudices qui résulteront de l'annulation dudit bail.

ARTICLE 13

LOI APPLICABLE ET ÉLECTION DE DOMICILE

Le présent bail est régi par les lois du Québec et doit être interprété en conséquence. De plus les parties élisent domicile par les présentes devant le tribunal compétent du district de Terrebonne pour les fins de toutes procédures judiciaires qui pourraient être entamées en résultat de l'application du présent bail, nonobstant le fait que celui-ci puisse avoir été signé par une partie à l'extérieur du district judiciaire de Terrebonne.

ARTICLE 14

TAXES PROVINCIALES ET FÉDÉRALES

Le locataire est responsable du paiement au bailleur ou aux autorités compétentes, selon le cas, à mesure qu'elles deviennent exigibles: de toutes les taxes exigibles en vertu de la Partie IX de la Loi sur la taxe d'accises (Canada) communément appelée la taxe fédérale sur les produits et services et en vertu de la loi sur la taxe de vente du Québec et modifiant diverses dispositions législatives d'ordre fiscal à l'égard de tous les montants de loyers payables par le locataire, de même que ce dernier devra payer toutes autres taxes semblables décrétées par les autorités compétentes.

ARTICLE 15

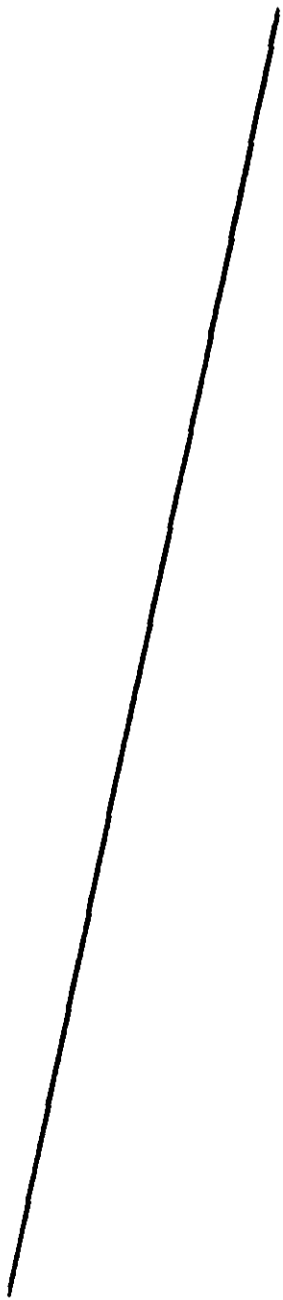
CONVENTION COMPLETE

Le présent bail et ses annexes constituent l'accord complet des parties en ce qui a trait à l'immeuble décrit à l'article 1 -----

-----Sauf stipulation contraire, aucune modification, amendement, changement ou addition subséquent au présent bail ne liera le bailleur ou le locataire s'il n'est constaté par un écrit signé par les parties.

ARTICLE 16

Deux lettres datées du 26 mai 1998 et du 2 juin 1998 signées par l'avocat Paul Mayer demeurent annexées aux présentes après avoir été reconnues véritables et signées pour identification par les parties en présence du notaire soussigné.




CLAUSE D'INTERPRÉTATION

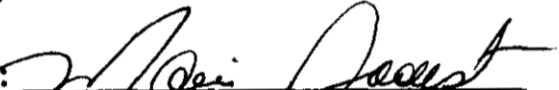
Selon que le contexte le requerra, tout mot écrit au singulier comprend aussi le pluriel et vice versa, et tout mot écrit au genre masculin comprend aussi le genre féminin et vice versa.

DONT ACTE à Oka -----
sous le numéro vingt-neuf mille trois cent soixante-dix-huit -----
des minutes du notaire soussigné.

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

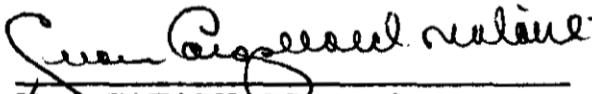
MUNICIPALITÉ D'OKA

par: 
Jean OUELLETTE

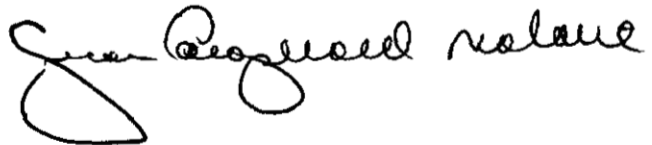
par: 
Marie DAOUST

TRAVERSE D'OKA INC.

par: 
Claude LÉGER


Yvon CATAPHARD, notaire

VRAIE COPIE CONFORME à l'original demeuré en mon étude.



**PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE TERREBONNE**

MUNICIPALITÉ D'OKA
183, rue Des Anges
Oka (Québec)
JON 1E0

COPIE DE RÉOLUTION NO. 98-76

A la séance d'ajournement du Conseil municipal d'Oka tenue le 19 mai 1998 et à laquelle étaient présents son Honneur le maire Jean Ouellette et les conseillers suivants : Claude Hamelin Lalonde, Serge Lalonde, Réjean Larocque, Jean-Claude Guindon

Il est résolu unanimement

QUE ce conseil adopte le projet de bail entre la Municipalité d'Oka et Traverse Oka Inc., tel que ci-dessous rédigé ;


QUE le maire Jean Ouellette et la secrétaire-trésorière Marie Daoust soient autorisés à signer le bail à intervenir ;

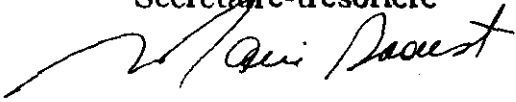
QU'un mandat soit donné à Me Yvon Cataphard de préparé ledit bail.

Document annexé à la minute no. 29219
du notaire soussigné après avoir été reconnu
véritable et signé pour identification par
les parties avec et en présence du notaire. JON 1M0

YVON CATAPHARD, Notaire
3950, Chemin Oka
Saint-Joseph du Lac, Qué.

VRAIE COPIE CERTIFIÉE


Marie Daoust
Secrétaire-trésorière



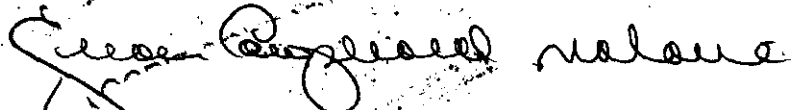

MUNICIPALITÉ D'OKA

par: 
Jean OUELLETTE

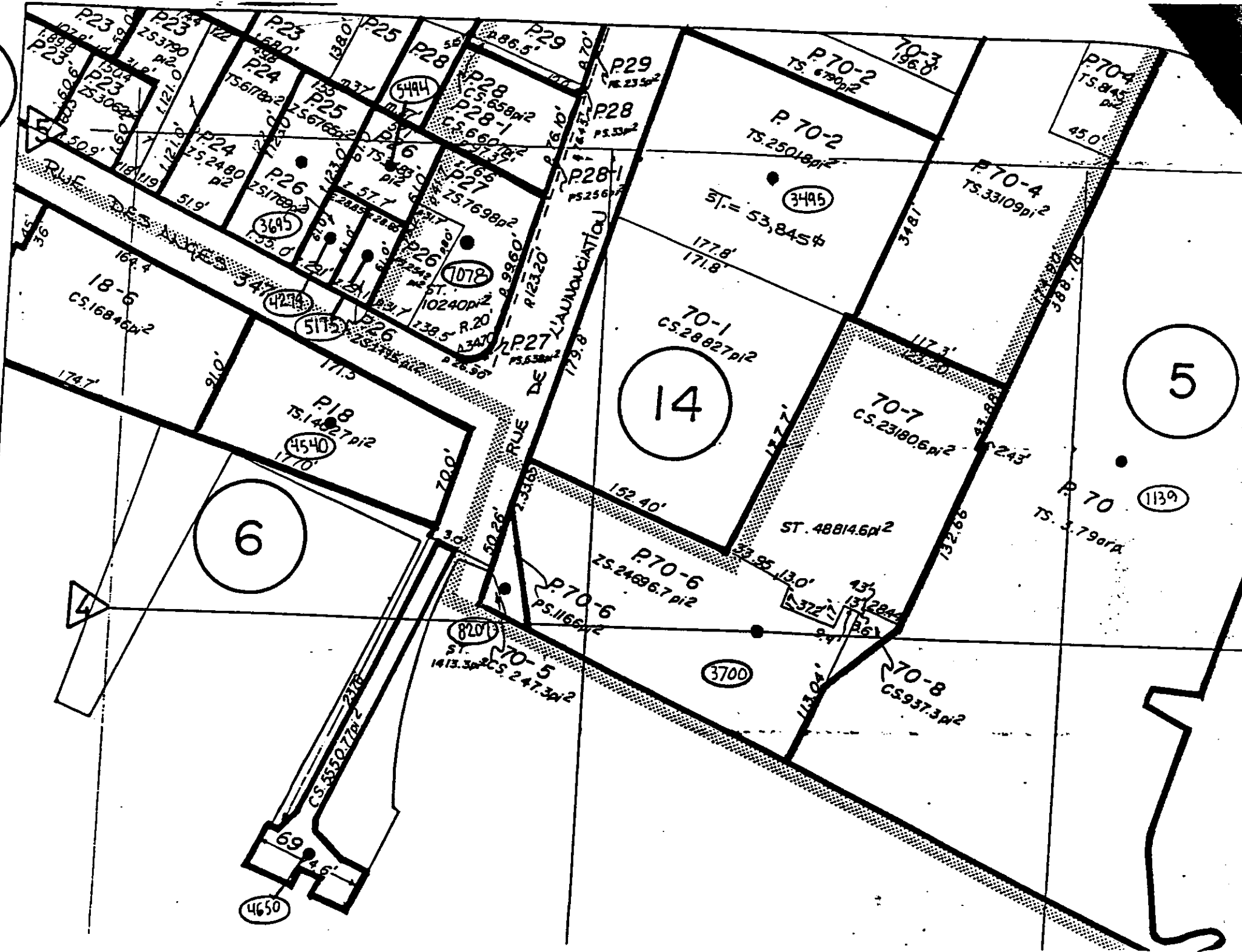
par: 
Marie DAOUST


Yvon CATAPHARD, notaire


COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
DEMEURÉ EN MON ÉTUDE

8



Document annexé à la minute no. 29378...
du notaire soussigné après avoir été reconnu
véritable et signé pour identification par
les parties avec et en présence du notaire.

MUNICIPALITÉ D'OKA

par: Jean Ouellette
Jean OUELLETTE

par: Marie Daoust
Marie DAOUST

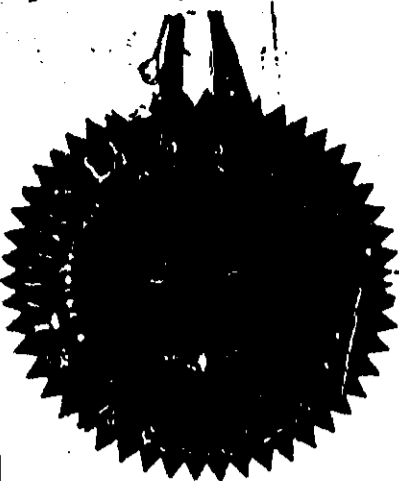
TRAVERSE D'OKA INC.

par: Claude Léger
Claude LÉGER

Yvon Cataphard
Yvon CATAPHARD, notaire

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
DEMEURÉ EN MON ÉTUDE

Yvon Cataphard



2.60607

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE, le dix mars;

Devant Mtre LAMBERT LAMARCHE, notaire pour la Province de Québec, Canada, soussigné, résidant à Outremont et exerçant en la cité et le district de Montréal,

A COMPARU : -

Sa MAJESTE LA REINE ELIZABETH II, aux droits du Gouvernement de la Province de Québec, agissant et représentée aux présentes par Messieurs DEMETRIUS BARIL, Avocat, et conseil en loi de la Reine, PAUL DANSEREAU, Agent d'affaires, tous deux de la cité de Montréal et Me PHILIPPE FERLAND, Avocat et conseil en loi de la Reine, de Ville Mont-Royal, en leur qualité de fiduciaires aux Biens Commerciaux de St-Sulpice, nommés par le Lieutenant Gouverneur en conseil en vertu des dispositions de la Loi I George VI, 1937 Chapitre 2 de la Province de Québec, comme suit: Messieurs Baril et Dansereau, par arrêté en conseil numéro 3492 en date du vingt-et-un septembre mil neuf cent quarante-quatre et dont une copie a été déposée aux minutes de Me G. Michaud, notaire par acte de dépôt portant le numéro 4285 de ses minutes et enregistré au bureau d'enregistrement de Montréal, sous le numéro 597713 et Monsieur Ferland par arrêté en Conseil numéro 274 en date du douze mars mil neuf cent cinquante-trois et dont une copie a été enregistrée au même bureau d'enregistrement de Montréal sous le numéro 1004619.

Les trois Fiduciaires prénommés sont ici représentés et agissent par leur Président Me DEMETRIUS BARIL, à ce dûment autorisé par et aux termes de l'arrêté en conseil numéro 101 adopté par le conseil Exécutif de la Province, le vingt-huit janvier mil neuf cent soixante et dont une copie est demeurée annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable et signée Ne Varietur par Monsieur Baril prénommé avec et en présence du notaire soussigné, les trois fiduciaires ès-qualité agissant et représentée comme susdits sont ci-après nommés les VENDEURS,

LESQUELS du consentement et avec le concours de "Les Prêtres de Saint-Sulpice de Montréal" ci-après intervenant ont par les présentes, cédé et vendu à:



Handwritten notes in the left margin:
L'acte de vente
96956
L'acte de vente
L'acte de vente
L'acte de vente

Handwritten initials: SA

LA CORPORATION D'OKA, une corporation municipale ayant son bureau en l'hotel de ville à Oka, en le comté des Deux Montagnes, agissant et représentée aux présentes par son Honneur le Maire, Monsieur RENE TREPANIER et par son Secrétaire-trésorier, Monsieur PIERRE LALON tous deux, dûment autorisés aux fins des présentes par une résolution adoptée par le conseil de la dite Corporation, à sa séance régulière tenue à Oka, le premier février mil neuf cent soixante et dont une copie certifiée est demeurée annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable et signée Ne Varietur par Monsieur le Maire et Monsieur le Secrétaire-trésorier, avec et en présence du notaire soussigné; la dite Corporation à ce présente et acceptant CESSIONNAIRE et ACQUEREUR, savoir:

DESIGNATION:- Le Quai du Village d'Oka, et la bande de terre située entre le dit Quai et la propriété des Petites Filles de St-Joseph et plus spécialement tous les droits que les fiduciaires ont ou peuvent avoir de même que tous les droits qu'a ou peut avoir le Gouvernement de la Province de Québec, dans le terrain ci-après mentionné, savoir:

Un lot de terre vacant situé dans le Village d'Oka, comté de Deux Montagnes, connu et désigné aux plan et livre de renvoi officiels de la Paroisse de l'Annonciation (Oka) comme faisant partie du lot originaire numéro DIX-HUIT (P-18) mesurant le dit lot Cent soixante et onze pieds et cinq-dixièmes de pied (171.5') en front; soixante-dix pieds (70') dans la ligne sud-est; quatre-vingt-onze pieds (91') dans la ligne nord-ouest et cent soixante-dixsept pieds (177') dans la ligne en arrière le long du lac des Deux Montagnes. Borné le dit lot, en front par la rue des Anges, du côté sud-est par l'emplacement du quai et du côté nord-ouest par le lot numéro 18-6 dudit cadastre appartenant aux Petites Filles de St-Joseph et en arrière par le lac des Deux Montagnes. Le tout plus ou moins, sans garantie de mesures précises.

TEL ET AINSI que le tout se trouve actuellement, avec toutes ses circonstances et dépendances, servitudes

LO

et moyennant le prix ou la somme de UN DOLLAR (\$1) payé comptant et autres bonnes et valables considérations dont quittance générale et finale.

Aux présentes sont intervenus et étaient présents Les PRETRES DE SAINT SULPICE DE MONTREAL, une corporation légalement constituée, ayant le siège principal de ses affaires en la cité de Montréal, et agissant et représentée aux présentes par Messieurs Jean PAUL LAURENCI Supérieur provincial et LAMBERT DESAULNIERS, ps.s., à ce dûment autorisés par et aux termes de la résolution adoptée par les Consultants de la dite Corporation à leur assemblée dûment tenue à Montréal, le trente-et-un janvier dernier (1960), et dont une copie certifiée est déposée annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable et signée de Varletur par Messieurs Laurent et Desaulniers prénommés, avec et en présence du notaire sou-

signé, LAQUELLE CORPORATION après avoir pris communication de la Cession ci-dessus, a déclaré y concourir et consentir en autant qu'elle peut y être concernée et en autant que besoin peut être, elle cède et transporte à la Corporation d'Oka, acceptant, tous les droits, titres et intérêts quelconques qu'elle a et peut avoir en l'immeuble ci-dessus décrit, voulant et entendant que la dite Corporation Municipale en soit et demeure propriétaire à perpétuité et commutable aux conditions des présentes.

De plus, la Corporation Intervenante cède et vend par les présentes avec la garantie de droit à la Corporation d'Oka, l'immeuble suivant, qu'elle déclare lui appartenir par bons titres et être libre de tous privilèges et de toutes hypothèques, immeuble faisant partie du Quai d'Oka et consistant en un terrain connu et désigné comme étant le lot numéro SOIXANTE-NEUF (69) du cadastre officiel de la Paroisse de l'Annonciation d'Oka, et le Quai érigé sur le dit terrain.

L'Intervenante déclare que par erreur ou oubli, le terrain ci-dessus n'a pas été mentionné explicitement dans le titre mentionné ci-dessus relaté des fiduciaires aux Biens commerciaux de St-Sulpice en date du six février mil neuf cent trente-neuf et l'intervenante avec les

titre;- Le lot de terre ci-dessus décrit a été acquis avec plus grande étendue par le Gouvernement de la Province de Québec, de Les Ecclésiastiques du Séminaire de Saint-Sulpice de Montréal, aux termes du contrat de vente passé devant Me Hercule Gohier, notaire, le sixième jour de février mil neuf cent trente-neuf et enregistrée au bureau d'enregistrement du comté des Deux Montagnes sous le numéro 52832.

DECLARATIONS DES VENDEURS:-Les vendeurs ont déclaré:
1o. Que l'immeuble ci-dessus décrit n'est assujetti à aucune rente seigneuriale, ayant été dûment commué.
2o. Qu'il est libre de tous privilèges et de toutes hypothèques.

POSSESSION:- L'acquéreur en vertu des présentes aura immédiatement possession et jouissance de tout ce que présentement cédé et elle pourra en faire et disposer en toute propriété mais seulement pour les fins ci-après, mentionnées.

CHARGES ET CONDITIONS:-La présente cession est ainsi faite à la charge par l'acquéreur qui s'y est obligée savoir:

1. De prendre l'immeuble ci-dessus décrit dans l'état où il se trouve actuellement, déclarant le bien connaître et en être satisfaite.

2. d'acquitter à compter du premier janvier mil neuf cent soixante, toutes taxes et toutes proportions de taxes, tant générales que spéciales, cotisations municipales et scolaires affectant le dit immeuble.

3o. De n'exiger des vendeurs, aucune copie de titre, ni certificat de recherches concernant l'immeuble ci-vendu, autres qu'un extrait de son acte d'acquisition ci-dessus relaté.

4o. De se conformer aux charges, clauses et conditions mentionnées et stipulées aux "conditions spéciales," ci-après mentionnées.

5o. De payer le coût des présentes, de leur enregistrement et d'une copie pour les vendeurs.

PRIX:- La présente cession a été ainsi faite pour

ties aux présentes, vendeurs et acquéreur, veulent et tendent que le terrain ci-dessus décrit et cédé, soit traité et considéré comme ne faisant qu'une seule et même exploitation avec celui cédé par les Fiduciaires et que le tout sera sujet aux clauses ci-dessus mentionné et aux conditions spéciales ci-après stipulées. _____

La Corporation d'Oka reconnaît et déclare qu'au termes du Bill numéro 234 adoptée par l'Assemblée Législative de la Province de Québec, le neuf décembre dernier (1959), et sanctionné le dix-huit du même mois (18 décembre 1959), elle a été autorisée à acquérir de gré à gré et à utiliser pour fins d'urbanisme et d'organisation municipale et autres fins, pour le bénéfice de la Corporation et de ses contribuables, le Quai et la lisière de terre y adjacente faisant l'objet des présentes; une copie de ce bill est demeurée annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée Ne Varietur par monsieur le Maire et le Secrétaire Trésorier de la Corporation, avec et en présence du notaire soussigné. _____

Dans le but de déterminer plus spécifiquement ces fins d'urbanisme et d'organisation municipale et de se conformer aux conditions sous lesquelles la présente cession a été faite tant par les Fiduciaires aux Biens commerciaux que par les Prêtres de St-Sulpice, la Corporation d'Oka s'engage et s'oblige, savoir: _____

1. à ne pas établir ou permettre que s'établissent sur le Quai ou le terrain adjacent, présentement cédés, ni restaurant, ni salle de jeu, ni salle de danse, ni autres établissements de commerce ou d'affaires sauf les installations nécessaires à un Traversier ou au "Yatching" - ateliers de réparations exclus. _____
2. à exercer non seulement le jour, mais aussi le soir, une surveillance des lieux, telle que ne puissent s'y tolérer les bruits ou cris inutiles ou tous autres désordres qui pourraient compromettre la paix, la dignité morale et la tranquillité du voisinage immédiat ou se trouvent notamment une maison de Religieuses, une école de garçons avec habitation pour les frères, l'Eglise Paroissiale et le Presbytère qui sert aussi de maison de repos aux

L. L.

Sulpiciens.

3. ne pas vendre le Quai ou le terrain ou ni les louer pour des usages prohibés dans la paragraphes précédents ou autres analogues.

Et dans le cas où la Corporation d'Oka cesserait d'utiliser le Quai et le terrain présentement cédés, pour les fins auxquelles ils sont présentement acquis de même que dans le cas où elle contraviendrait aux conditions ci-dessus, les Prêtres de St-Sulpice auront le droit de reprendre en pleine propriété tout ce que présentement cédé au prix de UN DOLLAR (\$1) payable comptant.

D O N T A C T E: -

FAIT ET PASSE en la cité de Montréal, les jour, mois et an ci-dessus en premier lieu mentionnés, sous le numéro DIX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-SIX des minutes du Notaire soussigné.

Et après lecture faite, les parties ont signé avec nous, notaire et en notre présence.

(SIGNE) DEMETRIUS BARIL

(") CORPORATION D'OKA

Par: R. Trépanier

Pierre Lalonde.

(") LES PRETRES DE SAINT SULPICE DE MONTREAL

JEAN-PAUL LAURENCE, P.S.S.

LAMBERT DESAULNIERS, P.S.S.

(") LAMBERT LAMARCHE, Notaire

VRAIE COPIE de la minute des présentes demeurée

en mon étude.

Lambert Lamarche
Notaire

Document annexé à la minute no. 29379 du notaire soussigné après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par les parties avec et en présence du notaire.

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
DEMEURÉ EN MON ÉTUDE

Rocelle Lévesque
Jean
Pierre
Lalonde

Martineau Walker

AVOCATS

Me Paul Mayer
Ligne directe : (514) 397-7630
C. élec. pmayer@martineau-walker.com

Le 26 mai 1998

PAR TÉLÉCOPIEUR

Me Jean-Pierre Desmarais
de Grandpré, Godin
1000, rue de la Gauchetière Ouest
Bureau 2900
Montréal (Québec)
H3B 4W5

OBJET: Projet de bail entre la Municipalité d'Oka et Traverse Oka Inc.

Cher Confrère,

Nous accusons réception de votre lettre du 21 mai 1998.

Suite à une discussion avec notre cliente, la présente est pour confirmer que le bail susmentionné ne sera pas modifié étant donné qu'il a été adopté par les membres du conseil municipal le mardi 19 mai 1998.

Toutefois, si l'objectif de votre lettre était de clarifier que votre cliente ne sera pas imposée de taxes municipales qui ne sont pas imposées aux autres contribuables de la municipalité, notre cliente nous a indiqué que votre proposition à cet égard est correcte. Il est à noter que votre cliente paie présentement et devra continuer à payer, tel que prévu à l'article 5 du bail, des taxes d'affaires et des taxes foncières, municipales et scolaires, de même que la taxe d'égout, tant pour le terrain que pour les installations du locataire. De plus, il est prévu que votre cliente paiera tous les frais d'entretien et de réparation des lieux loués.

Nous espérons le tout à votre entière satisfaction et vous prions d'agréer, cher Confrère, l'expression de nos sentiments distingués.

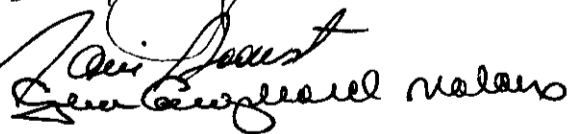
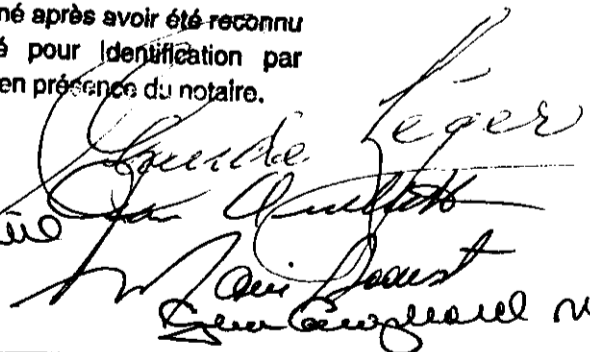
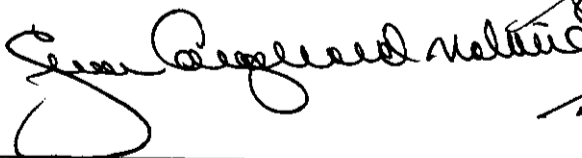
MARTINEAU WALKER



PM/cg
CC M. le Maire Jean Ouellette

Document annexé à la minute de Paul Mayer 29378
du notaire soussigné après avoir été reconnu
véritable et signé pour identification par
les parties avec et en présence du notaire.

COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
DEMEURÉ EN MON ÉTUDE



Martineau Walker
Société en nom collectif
Montréal
Tour de la Bourse
Bureau 2400
C.P. 240
600 Place Victoria
Montréal, Québec H4Z 1K5
www.martineau-walker.com
Téléphone : 514.397.7600
Téléfax : 514.397.7600
Sans frais : 800.361.6266
Faction Martineau
Montréal
514.397.7600
Québec
418.640.2000
Oka
418.368.6161
Lévesque
44.171.929.2894

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

Me Paul Mayer
Ligne directe : (514) 397-7630
C. élec. : pmayer@martineau-walker.com

Le 2 juin 1998

PAR TÉLÉCOPIEUR

Me Jean-Pierre Desmarais
de Grandpré, Godin
1000, rue de la Gauchetière O., bureau 2900
Montréal (Québec)
H3B 4W5

OBJET: Projet de bail entre la Municipalité d'Oka et Traverso Oka Inc.

Cher Confrère,

Suite à notre conversation téléphonique du 26 mai 1998, la présente est pour confirmer que nous avons discuté des points que vous avez soulevés avec notre cliente et ils nous ont mandaté de vous écrire pour clarifier les points suivants:

1. Concernant la somme de quinze mille dollars (15 000,00 \$) de loyer pour les années 1993, 1994, 1995, 1996 et 1997, notre cliente confirme avoir reçu deux chèques totalisant quinze mille dollars (15 000,00 \$) de votre cliente et, une fois que le huit sera signé, ces chèques de trois mille dollars (3 000,00 \$) et de douze mille dollars (12 000,00 \$) respectivement seront encaissés. Le fait que le paiement de ces sommes n'a pas été reçu avant le 31 décembre 1997 ne sera pas un défaut en vertu du bail. Il faudra par ailleurs s'assurer que le trois mille dollars (3 000,00 \$) de loyer pour l'année 1998 soit payé par votre cliente à la signature du bail.
2. L'article 15 du bail, intitulé Convention Complète, peut être clarifié dans le sens que le seul document qui sera utilisé pour interpréter le bail est le bail et qu'il contient l'intégrité de l'entente entre les parties.

Martineau Walker
Société en nom collectif

Montréal
Toussaint House
Bureau 1400
Rue St-Jacques
147 118
Montréal Canada H4Z 1G9
www.martineau-walker.com

Téléphone 514-337-7400
Téléfax 514-337-7400
Sans frais 1-800-361-5263

Paul Desmarais
Montréal
514-337-7400
Québec
418-640-2090
Lyonne
418-368-8351
Lyonne
44-711-925-2854

11
12
13

14
15
16

17
18
19

3. Nonobstant les mots utilisés à l'article 2 du bail, notre cliente convient que votre cliente pourra utiliser le kiosque d'attente pour se réchauffer l'hiver lorsque le pont de glace est exploité.

Nous espérons le tout à votre entière satisfaction et vous prions d'agréer, cher Confrère, l'expression de nos sentiments distingués.

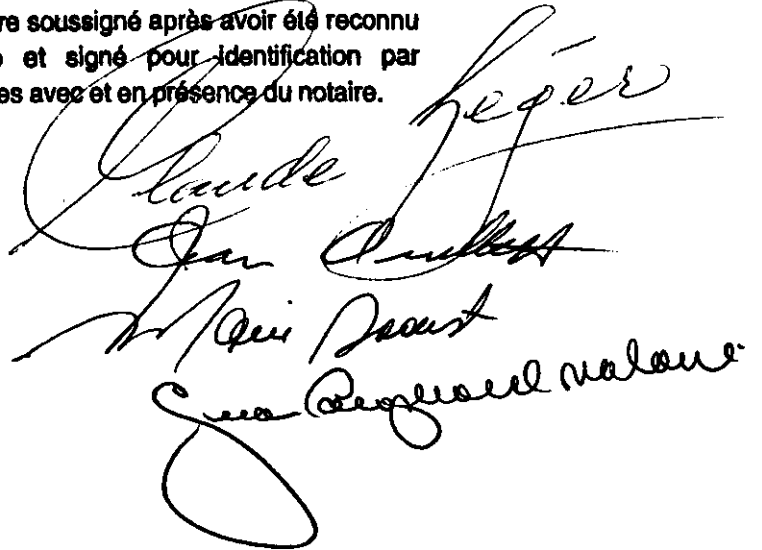
MARTINEAU WALKER



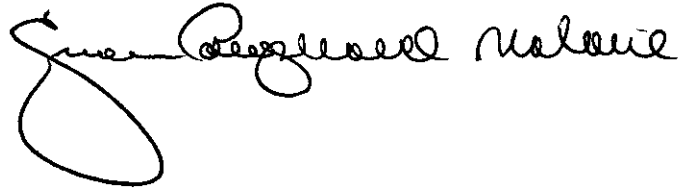
Paul Mayer

PM/cg
CC M. le Maire Jean Ouellette

Document annexé à la minute no. 29878
du notaire soussigné après avoir été reconnu
véritable et signé pour identification par
les parties avec et en présence du notaire.



COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
DEMEURÉ EN MON ÉTUDE



100

100

100

TRAVERSE OKA INC.

RÉSOLUTION

BAIL AVEC LA CORPORATION MUNICIPALE D'OKA

"IL EST RÉSOLU

- a) de négocier et de conclure une convention de bail avec la Corporation Municipale d'Oka pour et au nom de la compagnie; et
- b) d'autoriser, M. Claude Léger, à signer pour et au nom de la compagnie, la convention de bail précitée, à y apporter tous changements qu'il jugera utiles ou nécessaires et à poser tous gestes et à signer tous autres documents requis pour donner effet à la présente résolution."

* * *

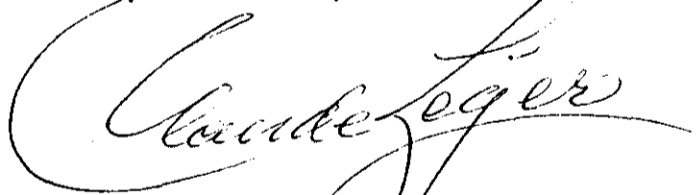
CERTIFICAT

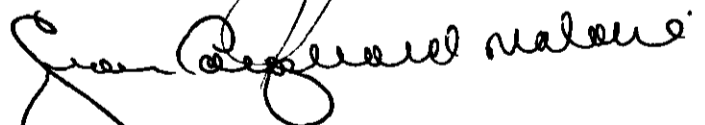
La soussignée, secrétaire de Traverse Oka inc., certifie que le texte qui précède est une copie conforme d'une résolution dûment adoptée par le conseil d'administration de cette dernière le 15 juillet 1998 et que cette résolution est toujours en vigueur.

Hudson, le 15 juillet 1998.

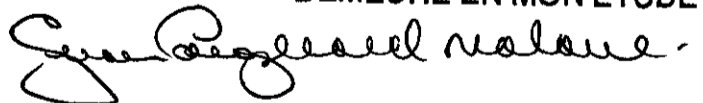
Document annexé à la minute no. 29378
du notaire soussigné après avoir été reconnu
véritable et signé pour identification par
les parties avec et en présence du notaire.


Giséle Léger, secrétaire





COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
DEMEURÉ EN MON ÉTUDE



1000



No 29378

Le vingt et un juillet 1998.

BAIL

entre

MUNICIPALITÉ D'OKA

à

TRAVERSE D'OKA INC.

3e Copie

Publié au bureau de la circonscription
foncière de Deux-Montagnes

le 27 juillet 1998

sous le numéro 389879

YVON CATAPHARD

NOTAIRE

3950, Chemin Oka, Saint-Joseph-du-Lac, Québec,
JON 1M0, (450) 473-2367, Fax: (450) 473-9512

∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞ ∞
