

2 MAI 1991 (3)

COPIE

B A I L

E N T R E :

STONE-CONSOLIDATED INC., une corporation dûment incorporée, ayant son siège social à Montréal, province de Québec, ici dûment représentée,

PARTIE DE PREMIERE PART, ci-après nommée le "LOCATEUR",

E T :

Compagnie d'Estacades des Rivières Coulonge & Crow Ltée,

PARTIE DE SECONDE PART, ci-après nommée le "LOCATAIRE",

LESQUELLES parties font les conventions suivantes:

Le locateur loue par les présentes au locataire ce acceptant, l'immeuble décrit ci-après (ci-après l'"immeuble"):

Une partie du bloc A du canton de Gillies, division d'enregistrement de Pontiac, province de Québec, telle que colorée en rouge et en jaune sur le plan ci-joint préparé par Jean-

Lease - 2006 - Pd (\$600.00) pr.
Feb. 21 - 2008. R. J. LL

Louis Parent, ing. forestier, en décembre 1964 et paraphé par les parties pour identification d'une superficie de 455 acres carrés plus ou moins, tel que le tout se trouve actuellement et dont le locataire se déclare content et satisfait pour le bien connaître.

LE PRESENT BAIL est fait aux charges, clauses et conditions suivantes, savoir:

1. SOUS-LOCATION: le locataire pourra céder le présent bail ou sous-louer l'immeuble, en tout ou en partie, à une société affiliée avec le locataire sans le consentement du locateur. Le locataire ne pourra céder le présent bail ou sous-louer l'immeuble, en tout ou en partie, à toute autre personne sans le consentement écrit préalable du locateur, qui ne pourra pas refuser sans motif raisonnable.

2. LOIS FEDERALES ET PROVINCIALES ET REGLEMENTS MUNICIPAUX: le locataire sera tenu de se conformer aux lois et règlements fédéraux et provinciaux. Le locataire sera aussi tenu de respecter les règlements municipaux et sans limitation, tous les lois, règlements, directives, ordonnances et décisions en vertu des lois fédérales et provinciales sur l'environnement.

tention des Services généraux de la propriété. Ces paiements devront être faits en entier, le locateur se réservant le droit de refuser tout paiement partiel. Un intérêt de 1.5 %/mois sera chargé sur tout paiement en retard.

7. FINS DE LA LOCATION: le locataire est autorisé à occuper et à utiliser l'immeuble présentement loué uniquement et exclusivement aux fins de maintenir et d'exploiter un barrage en vue d'emmagasiner les eaux du lac Usborne et de la rivière Coulonge sauf dérogation autorisée expressément par écrit par le locateur.

8. REVOCATION: le locateur pourra révoquer le présent bail dans les cas suivants:

a) Si le bail a été consenti à la suite de déclarations ou représentations inexactes de la part du locataire;

b) Si le locataire occupe l'immeuble loué pour d'autres fins que celles mentionnées dans le bail;

c) Si le loyer n'est pas payé en entier dans les quinze (15) jours qui suivront son

échéance, même s'il n'y a pas eu demande de paiement;

d) Si le locataire refuse ou néglige de remplir quelque'une des conditions du présent bail sur réception d'un avis écrit de trente (30) jours;

e) Si le locataire abandonne ou quitte l'immeuble pendant plus d'une semaine;

f) Si le locataire devient insolvable ou fait faillite ou commet un acte d'insolvabilité entraînant la faillite, tel que défini dans la loi des faillites;

g) Si une partie ou la totalité des lieux est expropriée ou endommagée par suite d'incendie ou autres forces majeures laissant, selon le locateur, la totalité ou une partie des lieux inapte pour les fins du bail.

9. CLAUSES ADDITIONNELLES: sont annexées, comme partie intégrante du présent bail, les clauses additionnelles particulières désignées à l'annexe A.

10. DECLARATION: le locataire reconnaît que l'immeuble loué fait partie des propriétés de STONE-CONSOLIDATED INC. et qu'il ne pourra en aucun temps prétendre à un titre de propriété sur l'immeuble loué.

11. RESPONSABILITE: le locataire s'engage à tenir indemne et à défendre le locateur contre toute réclamation qui pourrait être faite contre le locateur par suite de dommages ou de pertes subis relativement à l'exploitation du barrage sur le terrain loué, incluant tout dommage causé à des tiers ou à l'environnement. A cet égard, le locataire devra maintenir une police d'assurance responsabilité pour blessures corporelles et dommages à la propriété au montant minimum de 2 000 000 \$, fera nommer le locateur comme assuré additionnel sur ladite police et devra en faire parvenir une copie ainsi que tout renouvellement, au locateur. Cette police doit être en vigueur trois (3) mois après la signature du présent bail. Le locataire devra augmenter le montant minimum ci-haut mentionné à 5 000 000 \$ avant le premier jour de mai 1994.

12. RECU: le locateur reconnaît avoir reçu du locataire la somme de 100,00 \$, représentant le loyer de 1991-92 ainsi que la

7 -

somme de 25,00 \$ pour les frais de préparation du bail, soit la somme totale de 125,00 \$.

SIGNE EN TRIPLE

à Montréal, le 2 mai 1991

STONE CONSOLIDATED INC.

(Le Locateur)

Par: [Signature]

Par: [Signature]

[Signature]

Témoin

et à Montréal le 2 mai 1991

Compagnie d'Estacades des
Rivières Coulonge & Crow Ltée

Par: [Signature]

Par: _____

[Signature]

Témoin

somme de 25,00 \$ pour les frais de préparation du bail, soit la somme totale de 125,00 \$.

SIGNE EN TRIPLE


à Montréal, le 2 mai 1991

STONE CONSOLIDATED INC.

(Le Locateur)

Par: 

Par: 



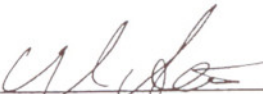
Témoin

et à Montréal le 2 mai 1991

Compagnie d'Estacades des
Rivières Coulonge & Crow Ltée

Par: _____

Par: _____



Témoin

A N N E X E A

1. Le locataire aura le droit d'emmagasiner les eaux et d'en varier l'élévation jusqu'à la cote 106.75' pourvu qu'aucun terrain, ouvrage ou droit au-delà de la ligne de contour à l'élévation 109.75' ne soit affecté. Entre les mois de mai et novembre, le locataire devra maintenir l'élévation des eaux à 104.75'.

2. Le loyer sera de 100 \$/an (pour les terrains en rouge) et de 600 \$ par an lorsque les 342 000 000 pi³ seront rendus disponibles au site de l'usine hydro-électrique que le locataire ou ses ayants-droit construira en aval du barrage existant. Le loyer est sujet à une augmentation annuelle suivant l'index du coût de la vie.

3. Le locataire sera tenu de payer toutes les taxes, cotisations et autres redevances qui pourront être légalement imposées pendant la durée du bail sur les terrains loués ou sur les ouvrages érigés, incluant, sans restriction, les taxes foncières et d'affaires.

4. Aucune modification aux droits loués ne pourra être faite sans l'autorisation écrite du locateur.

5. Lors de la terminaison du présent bail, le locateur pourra acquérir la propriété des ouvrages en tout ou en partie moyennant la somme nominale d'un dollar (1,00 \$). Toutefois, si le locateur le lui demande dans l'année suivant la terminaison du bail, le locataire devra, à ses frais, enlever les ouvrages, en tout ou en partie, selon que le locateur le jugera à propos.

A défaut par le locataire de se conformer à telle demande, dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours, le locateur aura le droit d'enlever lui-même ces ouvrages et améliorations aux frais et dépens du locataire sans que le locateur soit tenu au paiement d'une indemnité.

6. Le locataire devra obtenir du gouvernement du Québec un bail pour la partie du barrage et les eaux noyées sur les terres de la Couronne. Le locataire s'engage à tenir indemne et à défendre le locateur contre toute réclamation ou demande faite par la Couronne relativement à la présence ou l'exploitation du barrage ou ses améliorations.

7. Le locataire aura le droit de passer sur les chemins existants du locateur pour se rendre au barrage.

8. Tout avis donné conformément au présent bail sera valide et suffisant lorsqu'il sera envoyé par courrier recommandé aux adresses suivantes:

Locateur: Stone-Consolidated Inc.
Services généraux de la propriété
C.P. 69
Montréal (Québec)
H3C 2R5

Locataire: Compagnie d'Estacades des Rivières
Coulonge & Crow Ltée

9. Tous les frais d'exploitation, incluant les frais d'entretien du barrage et/ou de ses améliorations, seront la responsabilité du locataire.