

Au soutien de la demande pour permission d'appeler de l'APPELANTE Ville de Sept-Îles

ANNEXE 1

Jugement de première instance rendu par l'honorable Stephen W. Hamilton en
date du 17 novembre 2016



COUR SUPÉRIEURE

(Chambre commerciale)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MONTRÉAL

N° : 500-11-048114-157

DATE : 17 novembre 2016

SOUS LA PRÉSIDENTE DE : L'HONORABLE STEPHEN W. HAMILTON, J.C.S.

DANS L'AFFAIRE DE L'ARRANGEMENT DE :

**BLOOM LAKE GENERAL PARTNER LIMITED
QUINTO MINING CORPORATION
8568391 CANADA LIMITED
CLIFFS QUÉBEC IRON MINING ULC
WABUSH IRON CO. LIMITED
WABUSH RESOURCES INC.
THE BLOOM LAKE IRON ORE MINE LIMITED PARTNERSHIP
BLOOM LAKE RAILWAY COMPANY LIMITED
WABUSH MINES
ARNAUD RAILWAY COMPANY
WABUSH LAKE RAILWAY COMPANY LIMITED**
Débitrices

et

FTI CONSULTING CANADA INC.
Contrôleur

et

**SOCIÉTÉ FERROVIAIRE ET PORTUAIRE DE POINTE-NOIRE S.E.C.
ADMINISTRATION PORTUAIRE DE SEPT-ÎLES/SEPT-ÎLES PORT AUTHORITY**
Requérantes

et

VILLE DE SEPT-ÎLES
Mise en cause

**JUGEMENT SUR LES REQUÊTES POUR JUGEMENT DÉCLARATOIRE DE
SOCIÉTÉ FERROVIAIRE ET PORTUAIRE DE POINTE-NOIRE S.E.C. (#393) ET
ADMINISTRATION PORTUAIRE DE SEPT-ÎLES/SEPT-ÎLES PORT AUTHORITY (#389)**

INTRODUCTION

[1] Les acheteurs de plusieurs immeubles, dans le cadre de procédures en vertu de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*¹, recherchent un jugement déclarant qu'ils ne sont pas responsables, à quelque titre que ce soit, de quelque taxe due à la municipalité pour la période antérieure à leur achat.

CONTEXTE

[2] Les débitrices font l'objet d'ordonnances initiales prononcées en vertu de la LACC le 27 janvier 2015, pour les parties Bloom et le 20 mai 2015, pour les parties Wabush.

[3] Les débitrices sont propriétaires de plusieurs immeubles dans la municipalité de la Ville de Sept-Îles.

[4] Lors des ordonnances initiales, les parties Bloom doivent à la Ville, en taxes municipales sur les immeubles, 205 299,11 \$ et les parties Wabush doivent 1 071 001,54 \$, incluant les intérêts jusqu'au 18 décembre 2015².

[5] Suite aux ordonnances initiales, la Ville transmet régulièrement des factures pour les taxes municipales au contrôleur des parties Bloom et des parties Wabush³, mais ne reçoit aucun paiement. La réclamation de la Ville pour la période entre les ordonnances initiales et les dates des ventes s'élève à 9 211 693,40 \$⁴. La Ville plaide que le contrôleur lui indique à plusieurs reprises que les taxes seront payées à même le produit des ventes des immeubles.

[6] Les immeubles sont vendus aux requérantes en mars 2016.

[7] Ces ventes sont le résultat d'un processus :

- Un processus de sollicitation d'offres est approuvé par le Tribunal le 17 avril 2015 et modifié le 9 juin 2015⁵;

¹ L.R.C. (1985), ch. C-36. Ci-après LACC.

² Pièce M-3. Les montants mentionnés dans ce jugement sont à parfaire selon la Ville et ne sont pas admis par les requérantes. Le Tribunal inclut ces montants qu'à titre indicatif.

³ Pièce M-5.

⁴ Pièce M-4.

⁵ Pièce P-1.

- Investissement Québec, à titre de mandataire du gouvernement du Québec, dépose une offre afin d'acquérir certains actifs de certaines des débitrices, dont les immeubles;
- Les vendeurs, de concert avec le contrôleur et un consultant, déterminent que l'offre d'IQ est l'offre conforme la plus élevée;
- IQ et les vendeurs négocient une convention d'achat d'actifs signée le 23 décembre 2015⁶;
- Les vendeurs exercent l'option de soustraire des actifs vendus à IQ, un terrain connu comme le bloc Z;
- Le 26 janvier 2016, les vendeurs signent une convention d'achat d'actifs pour vendre le bloc Z à Administration portuaire de Sept-Îles;
- Le 1^{er} février 2016, IQ cède ses droits à Société ferroviaire et portuaire de Pointe-Noire S.E.C.;
- Les achats par Société ferroviaire et Administration portuaire sont conditionnels au prononcé d'ordonnances d'approbation et de dévolution prévoyant que les acheteurs acquièrent les immeubles libres de toute charge et que le produit des transactions est assujéti aux charges au lieu et place des immeubles;
- Le 1^{er} février 2016, le Tribunal autorise les deux ventes par ordonnances d'approbation et de dévolution⁷; et
- Les 8 et 10 mars 2016, les immeubles sont vendus à Société ferroviaire et Administration portuaire⁸.

[8] Le contrôleur détient le produit des ventes en attendant les directives du Tribunal quant à sa distribution.

[9] La Ville est au courant des ordonnances d'approbation et de dévolution depuis au plus tard le 11 mars 2016, date de signification des certificats du contrôleur suite aux ventes⁹. Elle n'a jamais contesté la validité des ordonnances.

⁶ Pièce P-2.

⁷ Pièces P-3 et R-4 (Société ferroviaire) et pièce R-3 (Administration portuaire).

⁸ Pièce R-10 est l'acte de vente à l'Administration portuaire, et les pièces P-4 et R-5 sont les certificats de contrôleur.

⁹ Pièce R-12. De plus, les projets d'ordonnances d'autorisation et de dévolution avaient été transmis au procureur de la Ville le 29 janvier 2016 (pièce R-11), et les ordonnances avaient été notifiées au procureur de la Ville par la suite.

[10] Suite aux ventes, le 23 mars 2016, la Ville invoque l'article 2.2.5 de son Règlement de lotissement¹⁰, qui exige le paiement des taxes municipales exigibles et impayées comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, pour refuser de délivrer le permis de lotissement demandé par Administration portuaire quant au bloc Z, tant que les arrérages de taxes municipales ne sont pas payés¹¹.

[11] Le 4 avril 2016, Société ferroviaire remet à la Ville un chèque de 746 139,65 \$ en paiement partiel (pour la période du 8 mars 2016 au 30 avril 2016) du premier versement des taxes de l'année 2016¹². Le 31 mai 2016, Société ferroviaire fait parvenir à la Ville un chèque de 1 667 806,38 \$ pour acquitter le deuxième versement.

[12] Le 1^{er} juin 2016, la Ville informe Société ferroviaire qu'elle doit imputer le premier paiement reçu aux taxes impayées les plus anciennes, c'est-à-dire les taxes municipales pour 2015, et aux intérêts sur celles-ci¹³. Elle fait de même avec le deuxième paiement.

[13] Le 8 septembre 2016, Société ferroviaire fait parvenir à la Ville un chèque de 1 667 806,38 \$ avec instructions de n'imputer ce paiement qu'au troisième versement des taxes de l'année 2016¹⁴.

[14] Le 14 septembre 2016, la Ville retourne le dernier chèque en indiquant que Société ferroviaire est responsable de l'ensemble des taxes échues en fonction de l'article 498 de la *Loi sur les cités et villes*¹⁵ et que la Ville doit imputer tout paiement sur les taxes municipales échues les plus anciennes selon le *Code civil du Québec*¹⁶.

[15] Dans ce contexte, Société ferroviaire et Administration portuaire déposent des demandes de jugement déclaratoire le 3 octobre 2016. Elles demandent au Tribunal de déclarer qu'elles ne sont pas responsables, à quelque titre que ce soit, des taxes pour la période avant le 8 ou le 10 mars 2016.

POSITION DES PARTIES

[16] Les requérantes plaident que, suite aux ordonnances d'approbation et de dévolution, elles achètent les immeubles libres de toute charge, et que la Ville n'a donc aucun recours contre elles pour le paiement des taxes municipales et intérêts avant la date d'achat. Les dispositions de la LCV et du Règlement de lotissement qui sont invoquées ne sont que des façons indirectes d'exiger le paiement des taxes par les requérantes.

¹⁰ Règlement numéro 2007-104 (pièce M-7). Le règlement est autorisé par l'article 115, alinéa 11 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, ch. A-19.1.

¹¹ Pièces R-7 à R-9.

¹² Pièce P-6.

¹³ Pièce P-7.

¹⁴ Pièce P-8.

¹⁵ RLRQ, ch. C-19.

¹⁶ Pièce P-9.

[17] Elles ajoutent que la Ville est protégée parce que le produit des ventes est assujéti aux charges de la Ville au lieu et place des immeubles.

[18] La Ville reconnaît que sa priorité pour les taxes municipales doit s'exercer contre le produit des ventes et non pas contre les immeubles, en raison des ordonnances d'approbation et de dévolution.

[19] Toutefois, elle plaide que les dispositions de la LCV et du Règlement de lotissement continuent de s'appliquer. Elle demande au Tribunal de déclarer que Société ferroviaire et Administration portuaire sont responsables de toute taxe sur les immeubles achetés pour la période postérieure au 21 décembre 2015.

ANALYSE

1. Les ordonnances d'approbation et de dévolution

[20] Les ordonnances d'approbation et de dévolution prévoient ce qui suit :

[13] **ORDERS and DECLARES** that upon the issuance of a Monitor's certificate substantially in the form appended as **Schedule "A"** hereto (the "**Certificate**"), all rights, title and interest in and to the Purchased Assets shall vest absolutely and exclusively in and with the Purchaser, free and clear from any and all right, title, benefits, priorities, claims (including claims provable in bankruptcy in the event that the Vendors should be adjudged bankrupt), liabilities (direct, indirect, absolute or contingent), obligations, interests, prior claims, security interests (whether contractual, statutory or otherwise), liens, charges, hypothecs, mortgages, pledges, trusts, deemed trusts (whether contractual, statutory, or otherwise), assignments, judgments, executions, writs of seizure or execution, notices of sale, options, agreements, rights of distress, legal, equitable or contractual setoff, adverse claims, levies, taxes, disputes, debts, charges, options to purchase, rights of first refusal or other pre-emptive rights in favour of third parties, restrictions on transfer of title, or other claims or encumbrances, whether or not they have attached or been perfected, registered, published or filed and whether secured, unsecured or otherwise (collectively, the "**Encumbrances**"), including without limiting the generality of the foregoing all Encumbrances created by order of this Court and all charges, security interests or charges evidenced by registration, publication or filing pursuant to the Civil Code of Québec, or any other applicable legislation providing for a security interest in personal or movable property, excluding however, the permitted encumbrances, easements and restrictive covenants listed on **Schedule "B"** hereto (the "**Permitted Encumbrances**") and, for greater certainty, **ORDERS** that all of the Encumbrances affecting or relating to the Purchased Assets, other than the Permitted Encumbrances, be expunged and discharged as against the Purchased Assets, in each case effective as of the applicable time and date of the Certificate.

...

[21] **ORDERS** that for the purposes of determining the nature and priority of the Encumbrances, the balance of the Proceeds remaining following deduction for applicable Cure Costs (if any) and Transfer Taxes (if any is payable) that are remitted by the Monitor pursuant to Paragraph 20 of this Order (the “**Net Proceeds**”) shall stand in the place and stead of the Purchased Assets, and that upon the issuance of the Certificate, all Encumbrances except for the Permitted Encumbrances shall attach to the Net Proceeds with the same priority as they had with respect to the Purchased Assets immediately prior to the Closing, as if the Purchased Assets had not been sold and remained in the possession or control of the person having that possession or control immediately prior to the Closing.

(Nous soulignons)

[21] La Ville ne remet pas en question la validité des ordonnances. De toute façon, il serait trop tard pour elle de le faire¹⁷ :

[20] In this case, the A&V Order [Approval and Vesting Order] determined the rights of the parties represented in that proceeding in respect of the assets that were the subject of the sale. Although Herbal Care had not been given notice and was not represented at the hearing giving rise to the A&V Order, this non-participation does not, in my view, impact on this motion. Herbal Care took no steps after becoming aware of the A&V Order to set aside or vary the A&V Order and did not appeal the A&V Order. Herbal Care is, in my view, bound by the terms of the A&V Order.

[22] L'intention des ordonnances est claire : les acheteurs acquièrent les immeubles libres de toute charge de toute nature, et les charges sont transférées sur le produit de la vente.

[23] Il est évident qu'un acheteur paiera moins cher s'il achète avec le risque de se faire poursuivre pour les dettes de son vendeur¹⁸. Le but des ordonnances est de permettre aux débitrices de vendre au meilleur prix possible, au bénéfice de l'ensemble des créanciers, sans toutefois préjudicier les créanciers garantis et les créanciers prioritaires.

[24] Cette façon de faire est expressément reconnue et permise par l'article 36(6) LACC :

(6) Le tribunal peut autoriser la disposition d'actifs de la compagnie, purgés de toute charge, sûreté ou autre restriction, et, le cas échéant, est tenu d'assujettir le produit de la disposition ou d'autres de ses actifs à une charge, sûreté ou autre restriction en faveur des créanciers touchés par la purge.

[25] La Ville ne conteste pas que sa priorité pour les taxes municipales en vertu des articles 2651(5) et 2654.1 C.c.Q. est purgée par les ordonnances et se rattache au

¹⁷ *Royal Bank of Canada v. Body Blue Inc.*, 2008 CanLII 19227 (ON SC), par. 20.

¹⁸ *Papiers Gaspésia inc. (Arrangement relatif à)*, 2004 CanLII 41522 (QC CS), par. 89-90; *Canadian Red Cross Society (Re)*, 1998 CanLII 14907 (ON SC), par. 42.

produit des ventes plutôt qu'aux immeubles. Le Tribunal n'a pas à décider, à ce stade, de la priorité entre la Ville et les autres créanciers ou de l'obligation du contrôleur de payer les taxes après les ordonnances initiales. Il suffit de noter que la Ville a la même priorité et les mêmes droits contre le produit des ventes qu'elle avait contre les immeubles.

[26] Dans le présent dossier, la Ville plaide qu'elle a (1) un droit personnel contre les requérantes pour les arrérages de taxes en vertu de l'article 498 LCV, et (2) le droit de refuser de délivrer un permis de lotissement en vertu de son Règlement de lotissement tant que les arrérages ne sont pas payés.

2. Article 498 LCV

[27] La Ville plaide que l'article 498 LCV lui donne un recours personnel contre l'acheteur d'un immeuble pour les taxes municipales impayées sur cet immeuble, même si les taxes ont été imposées pour une période antérieure à l'achat :

498. Les taxes municipales imposées sur un immeuble peuvent être réclamées aussi bien du locataire, de l'occupant ou autre possesseur de cet immeuble que du propriétaire, de même que de tout acquéreur subséquent de cet immeuble, lors même que tel locataire, occupant, possesseur ou acquéreur ne sont pas inscrits sur le rôle d'évaluation.

(Nous soulignons)

[28] Elle plaide que la purge des charges n'affecte pas ses recours personnels, dont le recours personnel contre l'acheteur.

[29] La Ville cite à l'appui de cet argument la décision du juge Gascon, alors à cette cour, dans *AbitibiBowater*¹⁹ :

[9] As worded, the Vesting Orders will not, however, exempt the Purchaser from environmental obligations in respect of the Properties. ...

...

[11] Contrary to what some of the Provinces have argued, the Vesting Orders, as they will be issued, will not extinguish the Provinces existing remedies, if any, under their statutes against a former owner or occupier resulting from past environmental obligations or liabilities.

...

[13] In the Court's opinion, the Vesting Orders, as sought and as granted, do not, in and of themselves, compromise such potential environmental liabilities of Abitibi towards the Provinces

¹⁹ 2010 QCCS 4294, par. 9, 11 et 13.

[30] La Ville s'appuie en particulier sur le paragraphe 9 du jugement, où le juge Gascon semble imposer des obligations à l'acheteur de l'immeuble.

[31] Toutefois, il faut mettre ce paragraphe dans son contexte. La débitrice vendait l'immeuble à sa filiale et l'ordonnance de dévolution prévoyait expressément qu'elle n'affectait pas les obligations de la filiale comme acheteur de l'immeuble :

[6.1] **ORDERS AND DECLARES** that subject to any other or further order of this Court, nothing in this Order reduces or makes inapplicable (i) any obligation under any enactment of the Province of New Brunswick that the Vendors or the Purchaser or any other person may have by virtue of having been or becoming the owner or operator of the Purchased Assets or any of them, or (ii) any consent by, approval of, notice to or other similar requirement involving the provincial government or a regional or municipal government under any enactment of the Province of New Brunswick relating to the transfer of the Purchased Assets or any of them. Nothing in this paragraph shall change in any way the provisions of paragraph 14 of this Court's Re-Amended Receivership Order in respect of 4513541 Canada Inc. dated September 1, 2010.

(Nous soulignons)

[32] Donc, lorsque le juge Gascon dit au paragraphe 9, « As worded, the Vesting Orders will not, however, exempt the Purchaser from environmental obligations in respect of the Properties », il ne fait que répéter ce que l'ordonnance prévoit. Les paragraphes 11 et 13 ne traitent que des obligations du vendeur.

[33] La professeure Sarra se penche sur ce jugement et conclut seulement que l'ordonnance de dévolution n'affecte pas la responsabilité de l'ancien propriétaire ou occupant quant aux obligations passées²⁰ :

The vesting orders would not extinguish the Provinces' existing remedies, if any, under their statutes against a former owner or occupier resulting from past environmental obligations or liabilities.

(Nous soulignons)

[34] Elle ajoute aussi une mise en garde en précisant que le dossier AbitibiBowater commence avant l'entrée en vigueur des amendements de 2009, dont l'article 36 LACC.

[35] En conséquence, le juge Gascon n'établit aucunement un principe selon lequel les ordonnances de dévolution, en vertu de l'article 36(6) LACC, ne peuvent exempter l'acheteur des obligations personnelles qui lui sont imposées par une loi provinciale.

[36] De plus, la Cour d'appel de l'Ontario interprète de façon large une ordonnance de dévolution très semblable aux présentes ordonnances, pour conclure que l'acheteur

²⁰ Janis P. SARRA, *Rescue! The Companies' Creditors Arrangement Act*, 2013, 2^e éd., Carswell, Toronto, p. 265.

n'est pas responsable pour la portion d'un ajustement de taxes ayant lieu après son achat, mais portant en partie sur la période avant l'achat²¹ :

[27] Having regard to the broad and inclusive language used in clauses 11 and 12, I am satisfied that the increased realty taxes at issue fall within those provisions. Those taxes are properly characterized as a future claim for realty taxes that existed at the time of closing but remained to be quantified. As such, it cannot be said to be "contingent" because liability for the increased taxes to the date of closing had crystallized prior to the date of closing.

(Nous soulignons)

[37] Dans le cas présent, il est clair que les ordonnances d'approbation et de dévolution visent non seulement les droits réels, mais aussi les droits personnels qui suivent l'immeuble : l'énumération des droits purgés par le paragraphe 13 inclut les items suivants : « claims », « liabilities (direct, indirect, absolute or contingent) », « obligations » et « debts ». Ce sont clairement des droits personnels.

[38] De plus, il serait trop facile de déjouer le but de l'article 36(6) LACC et des ordonnances de dévolution si un droit personnel qui suit l'immeuble ne peut être purgé. La Cour d'appel a jugé dans *Château d'Amos* que le droit personnel conféré à la municipalité par l'article 498 LCV ne peut survivre en cas de faillite²² :

Dans un cas comme dans l'autre, quelle que soit l'alternative retenue, la municipalité, qui ne serait pas créancière garantie et qui ne s'appuierait que sur sa priorité et l'article 498 L.C.V., se verrait payée en totalité de sa créance, avant tout autre créancier chirographaire, et au détriment soit des créanciers garantis ou de la masse ou des deux, suivant le prix offert et la valeur des créances hypothécaires, en contradiction directe, à mon avis, à l'ordre de priorité établi par l'article 136 L.F.I.

Cette conséquence directe de la survie à la faillite de l'applicabilité de l'article 498 L.C.V. me paraît expressément incompatible avec les dispositions de la L.F.I.

Je suis donc d'avis, comme les deux juges de la Cour supérieure, que le droit strictement personnel conféré à la municipalité par l'article 498 L.C.V. ne saurait survivre lorsque, comme en l'espèce, un immeuble est vendu par le syndic, à l'intérieur de la réalisation des biens du failli.

(Nous soulignons)

²¹ *Credit Union Central of Ontario Limited v. Heritage Property Holdings Inc.*, 2008 ONCA 167, par. 27. Il y avait aussi une disposition analogue à l'article 498 LCV, mais la Cour d'Appel ne traite pas de cet aspect du dossier (voir note 1).

²² *Château d'Amos Itée (Syndic de)*, [1999] R.J.Q. 2612 (C.A.), p. 2649.

[39] L'ajout suite à cet arrêt de l'article 2654.1 C.c.Q. pour donner à la Ville un droit réel ne change pas ce raisonnement et le même principe s'applique en vertu de la LACC²³.

[40] La Ville cite l'arrêt *Hydro-Québec c. 2951-1433 Québec inc.*²⁴, qui semble contredire *Château d'Amos*. Dans l'arrêt *Hydro-Québec*, la Cour d'appel confirme le droit de suite d'Hydro-Québec contre un propriétaire subséquent qui a acquis l'immeuble du syndic à la faillite de la débitrice d'Hydro-Québec. Cet arrêt ne réfère pas à l'arrêt *Château d'Amos* rendu un mois plus tôt. Dans les circonstances, le Tribunal préfère suivre l'arrêt *Château d'Amos*, qui porte sur la même disposition qui est en jeu dans le présent dossier.

[41] La Ville cite aussi la décision de cette Cour dans *9249-7007 Québec inc. c. Desbiens (Municipalité de)*²⁵. Toutefois, dans ce dossier, les acquéreurs subséquents s'étaient engagés à payer tous les « impôts fonciers échus et à échoir », ce qui est l'inverse du présent dossier.

[42] Le Tribunal conclut que le droit de la Ville de poursuivre les acheteurs en paiement des arrérages de taxes et d'intérêts pour la période avant le 8 ou le 10 mars est purgé par les ordonnances d'approbation et de dévolution. La Ville doit donc imputer les paiements par les acheteurs sur les plus vieilles dettes dues par les acheteurs et non sur la dette payable par les débitrices.

3. Article 2.2.5 du Règlement de lotissement

[43] L'autre argument mis de l'avant par la Ville découle de l'article 2.2.5 du son Règlement de lotissement :

2.2.5 Paiement des taxes municipales

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement, payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

[44] Dans sa lettre du 25 avril 2016, les procureurs de la Ville répondent à l'argument d'Administration portuaire soulevant l'ordonnance d'approbation et de dévolution comme suit²⁶ :

Bien que conscient des éléments que vous énoncez à votre missive [pièce R-8], il n'en reste pas moins que les arrérages de taxes dus à notre cliente bénéficient d'un droit de suite dans l'immeuble.

²³ *Century Services Inc. c. Canada (Procureur général)*, 2010 CSC 60, par. 76, 78; *Nortel Networks Corporation (Re)*, 2015 ONCA 681, par. 35; *Groupe Bikini Village inc. (Proposition de)*, 2015 QCCS 1317, par. 11-12; *Kitchener Frame Limited (Re)*, 2012 ONSC 234, par. 47, 73.

²⁴ 1999 CanLII 13482 (QC CA).

²⁵ 2014 QCCS 671.

²⁶ Pièce R-9.

C'est ce qui explique les différentes dispositions de la réglementation municipale exigeant le paiement des taxes municipales avant que certaines opérations soient effectuées.

(Nous soulignons)

[45] Le principe demeure le même : les acheteurs ne sont aucunement responsables du paiement des taxes municipales pour la période avant leur acquisition des immeubles. Le droit de suite de la Ville est donc purgé par les ordonnances d'approbation et de dévolution.

[46] Enfin, la Ville plaide aussi que le Règlement de lotissement constitue un « Permitted Encumbrance » selon le paragraphe 7 de l'annexe B aux ordonnances d'approbation et de dévolution :

7. The provisions of Applicable Laws, including by-laws, regulations, airport zoning regulations, ordinances and similar instruments relating to development and zoning;

[47] En conséquence, selon la Ville, le Règlement de lotissement n'est pas visé par la purge des droits.

[48] Le Tribunal rejette cet argument. Le paragraphe 7 vise les règles de développement et de zonage et non pas une règle incluse dans un règlement de lotissement qui vise le paiement des taxes.

CONCLUSIONS

[49] La Ville ne peut donc pas exiger des acheteurs le paiement des taxes pour la période avant leur acquisition des immeubles, soit directement par le biais de l'article 498 LCV, soit indirectement en refusant l'approbation d'un plan-projet de lotissement tant que ces taxes ne sont pas payées.

[50] Le Tribunal interprète donc la LCV et le Règlement de lotissement de façon à ne pas entrer en conflit avec ce résultat : les expressions « taxes municipales imposées » à l'article 498 LCV et « les taxes municipales qui sont exigibles et impayées » à l'article 2.2.5 du Règlement de lotissement doivent donc se limiter aux taxes municipales imposées après les acquisitions par les acheteurs suivant une ordonnance de dévolution.

[51] Comme résultat, la Ville ne peut imputer les paiements de taxes de Société ferroviaire et Administration portuaire sur les arrérages de taxes avant les achats, mais doit imputer les paiements sur les taxes dues par Société ferroviaire et Administration portuaire. De plus, la Ville ne peut refuser de délivrer des permis de lotissement en raison des arrérages de taxes avant les achats.

[52] Le Tribunal accueille donc les requêtes des requérantes. Le Tribunal note que les conclusions demandées par les requérantes sont formulées de façon plus générale

et rend son jugement en conséquence. Si toutefois cette déclaration n'est pas suffisante pour régler le problème, le Tribunal réserve le droit des requérantes de présenter une demande de clarifier la déclaration pour donner effet à la conclusion du Tribunal ci-dessus exprimée.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[53] **ACCUEILLE** les requêtes en jugement déclaratoire présentées par Société ferroviaire et portuaire de Pointe-Noire S.E.C. et Administration portuaire de Sept-Îles/Sept-Îles Port Authority;

[54] **ORDONNE** que tout délai préalable pour la présentation des requêtes soit, par les présentes, abrégé et accepté de façon à ce que celles-ci soient valablement présentables le 21 octobre 2016 et **DISPENSE**, par les présentes, de toute signification supplémentaire;

[55] **DÉCLARE** que Société ferroviaire et Administration portuaire ne sont pas responsables, à quelque titre que ce soit, de quelque contribution ou taxe due à la Ville de Sept-Îles en date du 8 mars 2016 relativement aux immeubles décrits à l'Annexe A du présent jugement et en date du 10 mars 2016 relativement aux immeubles décrits à l'Annexe B (les « Taxes préachat »);

[56] **DÉCLARE** que les Taxes préachat ne peuvent être invoquées contre Société ferroviaire et Administration portuaire et/ou les immeubles décrits aux Annexes A et B (les « Immeubles »);

[57] **DÉCLARE** que toute réclamation de la Ville de Sept-Îles pour les Taxes préachat est un « Encumbrance » selon les ordonnances d'approbation et de dévolution émises par le Tribunal le 1^{er} février 2016 (les « Ordonnances »);

[58] **DÉCLARE** que, conformément aux Ordonnances, les Immeubles sont vendus à Société ferroviaire et Administration portuaire le 8 mars 2016 et le 10 mars 2016 respectivement, francs, quittes et libres de toute réclamation de la Ville de Sept-Îles pour les Taxes préachat;

[59] **DÉCLARE** que toute réclamation de la Ville de Sept-Îles pour les Taxes préachat est annulée et radiée à l'égard des Immeubles lors de l'émission des certificats du contrôleur;

[60] **DÉCLARE** que toute réclamation de la Ville de Sept-Îles pour les Taxes préachat est transférée sur le produit des ventes des Immeubles détenu par le contrôleur;

[61] **ORDONNE** l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel et sans exigence quelconque de fournir une sûreté ou une provision pour frais;

[62] **LE TOUT avec frais de justice.**



Stephen W. Hamilton, j.c.s.

Me Alain Tardif
Me Gabriel Faure
McCARTHY TÉTRAULT
Pour Société ferroviaire et portuaire Pointe-Noire S.E.C.

Me Luc Morin
Me Nicolas Mancini
FASKEN MARTINEAU DuMOULIN
Pour Administration portuaire de Sept-Îles/Sept-Îles Port Authority

Me Richard Laflamme
Me Antoine Beaudoin
STEIN MONAST
Pour la Ville de Sept-Îles

Me Ilia Kravtsov
BLAKE, CASSELS & GRAYDON
Pour les débitrices

Me Sylvain Rigaud
Me Chrystal Ashby
NORTON ROSE FULBRIGHT CANADA
Pour le contrôleur

Me Nicholas Scheib
Pour les retraités

Me Daniel Boudreault
PHILION, LEBLAND, BEAUDRY
Pour le Syndicat des métallos

Date d'audience : 21 octobre 2016

**ANNEXE A – DESCRIPTION DES IMMEUBLES ACHETÉS PAR SOCIÉTÉ
FERROVIAIRE ET PORTUAIRE DE POINTE-NOIRE S.E.C.**

**1) CLIFFS QUÉBEC IRON MINING ULC / CLIFFS QUÉBEC MINE DE FER ULC
formerly known as CONSOLIDATED THOMPSON IRON MINES LIMITED
("Consolidated")**

(a) Superficies created under the terms of the unregistered lease agreement number 474-109 between Administration Portuaire de Sept-Iles (the "Lessor") and Consolidated (the "Lessee") executed on October 29, 2009, with respect to all structures, buildings, work, infrastructure or equipment used to handle, transport and store, erected or placed by the Lessee on the leased premises which are composed of the following lots:

Lot FOUR MILLION SEVEN HUNDRED EIGHTY-SEVEN THOUSAND ONE HUNDRED AND FIFTY-SIX (4 787 156) of the Cadastre of Québec, in the Land Registration Division of Sept-Iles;

**2) WABUSH IRON CO. LIMITED (for an undivided interest of 26.83%) and
WABUSH RESOURCES INC., (for an undivided interest of 73.17%)**

(a) LAND ADJACENT TO THE PORT OF SEPT-ÎLES: All rights, title and interest in the following immovable properties known and designated as:

i) Lot number THREE MILLION SIX HUNDRED AND SIXTY-NINE THOUSAND AND FIFTY-EIGHT (3 669 058) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles;

ii) Lot number THREE MILLION SEVEN HUNDRED AND EIGHT THOUSAND THREE HUNDRED AND THIRTY-FOUR (3 708 334) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles;

iii) Lot number THREE MILLION NINE HUNDRED AND THIRTY-ONE THOUSAND FIVE HUNDRED AND TWELVE (3 931 512) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles;

iv) Lot number THREE MILLION NINE HUNDRED AND THIRTY-ONE THOUSAND FIVE HUNDRED AND EIGHT (3 931 508) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles;

v) Lot number THREE MILLION SEVEN HUNDRED AND EIGHT THOUSAND THREE HUNDRED AND EIGHTY-THREE (3 708 383) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles;

vi) Lot number THREE MILLION SEVEN HUNDRED AND EIGHT THOUSAND THREE HUNDRED AND EIGHTY-FOUR (3 708 384) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles;

vii) Lot number THREE MILLION SEVEN HUNDRED AND EIGHT THOUSAND THREE HUNDRED AND EIGHTY-FIVE (3 708 385) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles;

viii) Lot number THREE MILLION NINE HUNDRED AND THIRTY-ONE THOUSAND FIVE HUNDRED AND THIRTY-FIVE (3 931 535) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles;

ix) A part of lot number THREE MILLION NINE HUNDRED AND THIRTY-ONE THOUSAND FIVE HUNDRED AND FORTY-ONE (3 931 541) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles, excluding the following:

Une partie du lot 3 931 541, de figure irrégulière, bornée vers le nord-est et le nord par les lots 3 708 360 et 3 708 361, chemin de la Pointe-Noire, vers le nord-est, l'est, le nord, l'ouest et le sud-ouest par le lot 3 931 533, vers le nord et l'est par le lot 3 708 360, chemin de la Pointe-Noire, vers le nord par la partie restante du lot 3 931 541, vers le nord est par le lot 3 708 376, vers le sud et le sud-est par un territoire non cadastré, vers le sud-ouest et le sud par la limite des hautes eaux (marées) de la Baie-des-Sept-Îles (Territoire non cadastré), vers l'ouest par le lot 3 669 046, par un territoire non cadastré et par les lots 3 669 047 et 4 711 908, vers le sud-ouest par le lot 4 711 908 et vers le nord-ouest par le lot 3 708 359, rue Alband-Blanchard; mesurant successivement 505,92 mètres, 30,04 mètres, 150,00 mètres, 50,02 mètres, 657,10 mètres, 7,87 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 5985,00 mètres, 94,78 mètres, 49,86 mètres, 49,98 mètres, 148,10 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 5985,00 mètres, 394,80 mètres et 338,91 mètres de long d'une courbe ayant un rayon de 815,00 mètres vers le nord-est, 104,06 mètres, 60,01 mètres, 90,00 mètres, 30,33 mètres, 51,32 mètres; 92,25 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 615,00 mètres, 35,95 mètres, 25,76 mètres, 21,05 mètres, 31,26 et 25,82 mètres vers le nord, 6,83 mètres vers le nord-ouest, 20,63 mètres, 51,45 mètres et 29,29 mètres vers le nord, 48,07 mètres, 5,39 mètres et 430,00 mètres vers le nord-ouest, 7,07 mètres vers le nord-est, 67,89 mètres vers l'est, 51,05 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 45,00 mètres vers le nord-est, 32,02 mètres vers le nord, 37,34 mètres vers l'est, 22,02 mètres vers le sud, 77,00 mètres vers l'est, 57,00 mètres vers le nord, 44,00 mètres vers l'ouest, 55,00 mètres vers le nord, 25,00 mètres vers l'ouest, 41,82 mètres et 25,72 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 40,00 mètres vers le sud-ouest, 40,70 mètres vers le sud, 98,10 mètres vers l'ouest, 35,21 mètres et 38,89 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 782,00 mètres vers le nord, 14,99 mètres vers le nord-ouest, 29,76 mètres vers le nord, 24,96 mètres vers le nord-ouest, 19,63 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 785,00 mètres, 24,55 mètres, 34,28 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 783,50 mètres, 29,45 mètres, 107,02 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 785,00 mètres, 180,94 mètres, 50,00 mètres, 35,00 mètres et 15,04

mètres vers le nord, 35,33 mètres vers l'est, 20,00 mètres, 70,46 mètres, 25,96 mètres, 63,00 mètres, 64,57 mètres, 61,30 mètres, 81,51 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 917,00 mètres vers le nord, 5,47 mètres vers le nord-ouest, 159,48 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 915,00 mètres, 193,99 mètres et 313,53 mètres vers le nord, 617,36 mètres vers le nord-est, 2111,36 mètres, 936,11 mètres et 232,24 mètres vers le sud, 265,84 mètres vers le sud-est, 1694,70 mètres mesurée en suivant une ligne sinueuse vers le sud-ouest et le sud, 135,90 mètres mesurée en suivant une ligne sinueuse vers le sud, 94,29 mètres, 1056,76 mètres et 389,82 mètres vers l'ouest, 78,00 mètres vers le sud-ouest et 89,56 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 522,92 mètres, 22,33 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 50,53 mètres et 30,67 mètres vers le nord-ouest; contenant une superficie de 3 321 872 mètres carrés.

- i) A part of lot number THREE MILLION SIX HUNDRED AND SIXTY-NINE THOUSAND TWO HUNDRED FOURTEEN (3 669 214) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles, excluding the following:

De figure irrégulière, bornée vers le nord-ouest par une partie du lot 3 669 214, vers l'est, le nord et l'ouest par la partie du lot 3 669 214 qui remplace le lot Z-1 du bloc Z du cadastre du canton d'Arnaud, vers le nord par une partie du lot 3 669 214, vers le sud, le sud-est et le sud-ouest par le lot 3 708 360, chemin de la Pointe-Noire; mesurant successivement 420,43 mètres vers le nord-ouest, 55,32 mètres vers l'est, 434,95 mètres vers le nord, 24,08 mètres vers l'ouest, 390,14 mètres vers le nord, 52,21 mètres, 25,50 mètres, 25,50 mètres, 48,13 mètres, 154,25 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 885,00 mètres, 5,30 mètres et 78,49 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 883,00 mètres vers le sud, 5,30 mètres vers le sud-est, 44,24 mètres vers le sud, 17,89 mètres vers le sud-ouest, 24,75 mètres, 99,96 mètres, 50,00 mètres, 44,28 mètres, 20,62 mètres, 27,07 mètres, 35,00 mètres, 50,00 mètres, 180,94 mètres, 111,11 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 815,00 mètres, 30,63 mètres, 35,72 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 816,50 mètres et 25,54 mètres vers le sud; contenant une superficie de 122 810 mètres carrés.;

- xi) Lot number FOUR MILLION EIGHT HUNDRED SEVENTY-THREE THOUSAND NINE HUNDRED AND EIGHTY-ONE (4 873 981) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles.

- xii) Lot number FOUR MILLION EIGHT HUNDRED SEVENTY-THREE THOUSAND NINE HUNDRED AND EIGHTY-THREE (4 873 983) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles.

With all constructions erected thereon, including the building bearing civic number 1505 Chemin de la Pointe-Noire, in the City of Sept-Îles, Province of Québec.

3) ARNAUD RAILWAY COMPANY/COMPAGNIE DE CHEMIN DE FER ARNAUD

(a) All rights, title and interest in the immovable properties located in the City of Sept-Îles forming a railway known and designated as being composed of the following lots:

i) Lot number THREE MILLION SIX HUNDRED SIXTY-NINE THOUSAND TWO HUNDRED AND EIGHTY-NINE (3 669 289) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles.

ii) Lot number THREE MILLION SIX HUNDRED SIXTY-NINE THOUSAND THREE HUNDRED AND TEN (3 669 310) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles.

iii) Lot number THREE MILLION SEVEN HUNDRED EIGHT THOUSAND TWO HUNDRED AND TWENTY-THREE (3 708 223) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles.

iv) Lot number THREE MILLION SEVEN HUNDRED EIGHT THOUSAND THREE HUNDRED AND THIRTEEN (3 708 313) of the Cadastre of Québec, Registration division of Sept-Îles.

v) Lot number THREE MILLION SEVEN HUNDRED EIGHT THOUSAND THREE HUNDRED AND SIXTEEN (3 708 316) of the Cadastre of Québec, Registration division of Sept-Îles.

vi) Lot number THREE MILLION SEVEN HUNDRED EIGHT THOUSAND THREE HUNDRED AND EIGHTEEN (3 708 318) of the Cadastre of Québec, Registration division of Sept-Îles.

vii) Lot number THREE MILLION SEVEN HUNDRED EIGHT THOUSAND THREE HUNDRED AND NINETEEN (3 708 319) of the Cadastre of Québec, Registration division of Sept-Îles.

viii) Lot number THREE MILLION NINE HUNDRED THIRTY-ONE THOUSAND FIVE HUNDRED TWO (3 931 502) of the Cadastre of Québec, Registration division of Sept-Îles.

ix) Lot number THREE MILLION NINE HUNDRED THIRTY-ONE THOUSAND FIVE HUNDRED FOUR (3 931 504) of the Cadastre of Québec, Registration division of Sept-Îles.

x) Lot number THREE MILLION NINE HUNDRED THIRTY-ONE THOUSAND FIVE HUNDRED AND FIVE (3 931 505) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles.

xi) Lot number THREE MILLION NINE HUNDRED THIRTY-ONE THOUSAND FIVE HUNDRED SIX (3 931 506) of the Cadastre of Québec, Registration division of Sept-Îles.

xii) Lot number THREE MILLION NINE HUNDRED THIRTY-ONE THOUSAND FIVE HUNDRED SEVEN (3 931 507) of the Cadastre of Québec, Registration division of Sept-Îles.

xiii) Lot number THREE MILLION NINE HUNDRED THIRTY-ONE THOUSAND FIVE HUNDRED NINE (3 931 509) of the Cadastre of Québec, Registration division of Sept-Îles.

xiv) Lot number THREE MILLION NINE HUNDRED THIRTY-ONE THOUSAND FIVE HUNDRED AND THIRTY (3 931 530) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles.

xv) Lot number THREE MILLION NINE HUNDRED THIRTY-ONE THOUSAND FIVE HUNDRED FORTY (3 931 540) of the Cadastre of Québec, Registration division of Sept-Îles.

xvi) Lot number THREE MILLION NINE HUNDRED THIRTY-ONE THOUSAND FIVE HUNDRED FORTY-TWO (3 931 542) of the Cadastre of Québec, Registration division of Sept-Îles.

xvii) Lot number THREE MILLION NINE HUNDRED THIRTY-ONE THOUSAND FIVE HUNDRED FORTY-FOUR (3 931 544) of the Cadastre of Québec, Registration division of Sept-Îles.

xviii) Lot number THREE MILLION NINE HUNDRED THIRTY-ONE THOUSAND FIVE HUNDRED FIFTY-TWO (3 931 552) of the Cadastre of Québec, Registration division of Sept-Îles.

xix) Lot number THREE MILLION NINE HUNDRED THIRTY-ONE THOUSAND SIX HUNDRED AND TWENTY-THREE (3 931 623) of the Cadastre of Québec, Registration Division of Sept-Îles.

xx) Lot number THREE MILLION NINE HUNDRED FORTY THOUSAND NINE HUNDRED EIGHTY-ONE (3 940 981) of the Cadastre of Québec, Registration division of Sept-Îles.

xxi) Lot number FOUR MILLION EIGHTY-FIVE THOUSAND SEVEN HUNDRED NINETY-FOUR (4 085 794) of the Cadastre of Québec, Registration division of Sept-Îles.

(b) Superficies created under the terms of the unregistered lease agreement (File 919352 00 000) between Le Ministre des Ressources Naturelles et de la Faune (the "**Lessor**") and Consolidated and subsequently transferred to Arnaud Railway Company (the "**Lessee**") executed by the Lessor on March 18, 2010 and by the Lessee on March 22, 2010, with respect to all constructions to be erected or installed by the Lessee on the leased premises being four (4) parcels of land situated in a territory without a cadastral survey, in the Township of Letellier, containing 115 hectares, without being more fully described.

**ANNEXE B – DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE ACHETÉ PAR ADMINISTRATION
PORTUAIRE DE SEPT-ÎLES/SEPT-ÎLES PORT AUTHORITY**

The immovable known and described as being composed of a part of lot 3 931 541, lot 3 931 539 and part of lot 3 669 214, all of the cadastre of Québec, registration division of Sept-Îles, such lot and parts of lots being for purposes hereof particularly described as follows:

- a) Une partie du lot 3 931 541 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Sept-Îles, décrite comme suit :

Une partie du lot 3 931 541, de figure irrégulière, bornée vers le nord-est et le nord par les lots 3 708 360 et 3 708 361, chemin de la Pointe-Noire, vers le nord-est, l'est, le nord, l'ouest et le sud-ouest par le lot 3 931 533, vers le nord et l'est par le lot 3 708 360, chemin de la Pointe-Noire, vers le nord par la partie restante du lot 3 931 541, vers le nord est par le lot 3 708 376, vers le sud et le sud-est par un territoire non cadastré, vers le sud-ouest et le sud par la limite des hautes eaux (marées) de la Baie-des-Sept-Îles (Territoire non cadastré), vers l'ouest par le lot 3 669 046, par un territoire non cadastré et par les lots 3 669 047 et 4 711 908, vers le sud-ouest par le lot 4 711 908 et vers le nord-ouest par le lot 3 708 359, rue Alband-Banchard; mesurant successivement 505,92 mètres, 30,04 mètres, 150,00 mètres, 50,02 mètres, 657,10 mètres, 7,87 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 5985,00 mètres, 94,78 mètres, 49,86 mètres, 49,98 mètres, 148,10 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 5985,00 mètres, 394,80 mètres et 338,91 mètres de long d'une courbe ayant un rayon de 815,00 mètres vers le nord-est, 104,06 mètres, 60,01 mètres, 90,00 mètres, 30,33 mètres, 51,32 mètres; 92,25 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 615,00 mètres, 35,95 mètres, 25,76 mètres, 21,05 mètres, 31,26 et 25,82 mètres vers le nord, 6,83 mètres vers le nord-ouest, 20,63 mètres, 51,45 mètres et 29,29 mètres vers le nord, 48,07 mètres, 5,39 mètres et 430,00 mètres vers le nord-ouest, 7,07 mètres vers le nord-est, 67,89 mètres vers l'est, 51,05 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 45,00 mètres vers le nord-est, 32,02 mètres vers le nord, 37,34 mètres vers l'est, 22,02 mètres vers le sud, 77,00 mètres vers l'est, 57,00 mètres vers le nord, 44,00 mètres vers l'ouest, 55,00 mètres vers le nord, 25,00 mètres vers l'ouest, 41,82 mètres et 25,72 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 40,00 mètres vers le sud-ouest, 40,70 mètres vers le sud, 98,10 mètres vers l'ouest, 35,21 mètres et 38,89 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 782,00 mètres vers le nord, 14,99

mètres vers le nord-ouest, 29,76 mètres vers le nord, 24,96 mètres vers le nord-ouest, 19,63 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 785,00 mètres, 24,55 mètres, 34,28 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 783,50 mètres, 29,45 mètres, 107,02 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 785,00 mètres, 180,94 mètres, 50,00 mètres, 35,00 mètres et 15,04 mètres vers le nord, 35,33 mètres vers l'est, 20,00 mètres, 70,46 mètres, 25,96 mètres, 63,00 mètres, 64,57 mètres, 61,30 mètres, 81,51 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 917,00 mètres vers le nord, 5,47 mètres vers le nord-ouest, 159,48 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 915,00 mètres, 193,99 mètres et 313,53 mètres vers le nord, 617,36 mètres vers le nord-est, 2111,36 mètres, 936,11 mètres et 232,24 mètres vers le sud, 265,84 mètres vers le sud-est, 1694,70 mètres mesurée en suivant une ligne sinueuse vers le sud-ouest et le sud, 135,90 mètres mesurée en suivant une ligne sinueuse vers le sud, 94,29 mètres, 1056,76 mètres et 389,82 mètres vers l'ouest, 78,00 mètres vers le sud-ouest et 89,56 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 522,92 mètres, 22,33 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 50,53 mètres et 30,67 mètres vers le nord-ouest; contenant une superficie de 3 321 872 mètres carrés.

b) Le lot 3 931 539 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Sept-Îles, lequel est plus particulièrement décrit comme suit:

De figure irrégulière, borné vers le nord-est par le lot 3 708 384, vers le sud-est et le nord-est par le lot 3 669 214, vers le sud, le sud-est, le sud-ouest et le sud par le lot 3 708 360, chemin de la Pointe-Noire, vers l'ouest, le sud et l'est par le lot 3 931 537 et vers le sud et le sud-ouest par le lot 3 708 361, chemin de la Pointe-Noire; mesurant successivement 235,54 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 813,35 mètres, 1535,40 mètres, 186,61 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 1796,57 mètres et 331,60 mètres vers le nord-est, 72,09 mètres vers le sud-est, 877,32 mètres vers le nord-est, 151,85 mètres, 31,62 mètres et 19,37 mètres vers le sud, 30,53 mètres vers le sud-est, 48,54 mètres et 19,57 mètres vers le sud, 6,62 mètres vers le sud-ouest, 72,62 mètres, 24,33 mètres, 34,11 mètres, 87,75 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 585,00 mètres, 48,70 mètres, 29,68 mètres, 90,00 mètres, 60,01 mètres et 45,00 mètres vers le sud, 45,00 mètres vers l'ouest, 40,00 mètres vers le sud, 45,00 mètres vers l'est, 19,06 mètres vers le sud, 326,43 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 785,00 mètres, 394,80 mètres, 148,84 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 6 015,00 mètres, 50,26 mètres, 50,16 mètres, 95,29 mètres, 7,91

mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 6 015,00 mètres, 657,10 mètres, 50,02 mètres, 150,00 mètres, 30,04 mètres et 522,35 mètres vers le sud-ouest ; contenant une superficie de 662 919,9 mètres carrés.

- c) Une partie du lot 3 669 214 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Sept-Îles, décrite comme suit :

De figure irrégulière, bornée vers le nord-ouest par une partie du lot 3 669 214, vers l'est, le nord et l'ouest par la partie du lot 3 669 214 qui remplace le lot Z-1 du bloc Z du cadastre du canton d'Arnaud, vers le nord par une partie du lot 3 669 214, vers le sud, le sud-est et le sud-ouest par le lot 3 708 360, chemin de la Pointe-Noire; mesurant successivement 420,43 mètres vers le nord-ouest, 55,32 mètres vers l'est, 434,95 mètres vers le nord, 24,08 mètres vers l'ouest, 390,14 mètres vers le nord, 52,21 mètres, 25,50 mètres, 25,50 mètres, 48,13 mètres, 154,25 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 885,00 mètres, 5,30 mètres et 78,49 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 883,00 mètres vers le sud, 5,30 mètres vers le sud-est, 44,24 mètres vers le sud, 17,89 mètres vers le sud-ouest, 24,75 mètres, 99,96 mètres, 50,00 mètres, 44,28 mètres, 20,62 mètres, 27,07 mètres, 35,00 mètres, 50,00 mètres, 180,94 mètres, 111,11 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 815,00 mètres, 30,63 mètres, 35,72 mètres d'arc le long d'une courbe ayant un rayon de 816,50 mètres et 25,54 mètres vers le sud; contenant une superficie de 122 810 mètres carrés.