

**CONTRAT DE BAIL N° 474-109 CONCLU LE 29 OCTOBRE 2009.**

**ENTRE**

**ADMINISTRATION PORTUAIRE DE SEPT-ÎLES**, administration portuaire constituée par Lettres Patentes émises en vertu de la *Loi maritime du Canada* ayant son siège social à Sept-Îles au 1, Quai Mgr-Blanche, province de Québec, G4R 5P3, représentée par monsieur Carol Soucy, président du conseil d'administration et monsieur Pierre D. Gagnon, président-directeur général, dûment autorisés aux présentes.

ci-après nommée l'« **Administration** »

**ET**

**CONSOLIDATED THOMPSON IRON MINES LIMITED**, une société commerciale légalement constituée aux termes des lois du Canada, ayant son siège social au 1155, rue Université, bureau 508, ville de Montréal (Québec), Canada, H3B 3A7, agissant et représentée par monsieur Richard Quesnel, son président, dûment autorisés aux présentes,

ci-après nommée le « **Locataire** »

**ATTENDU QUE** les lettres patentes délivrées par le ministre des Transports en date du 1<sup>er</sup> mai 1999 décrivent à l'Annexe « B » les immeubles fédéraux dont la gestion est confiée à l'Administration conformément à la *Loi maritime du Canada* (L.C. 1998, c.10);

**ATTENDU QUE** l'Administration, conformément à ses lettres patentes, a la gestion des Lieux loués et des Lieux loués additionnels (tel que ces termes sont définis ci-après);

**ATTENDU QUE** le Locataire, dans le cadre de sa première phase d'exploitation (la « **Phase I** »), désire louer les Lieux loués pour la manutention de sa production minière notamment afin de transporter, manutentionner, entreposer et expédier, à partir des Lieux loués, environ huit millions de tonnes de concentré de minerai de fer par année, et ce, pour un terme de vingt (20) ans renouvelable automatiquement pour quatre (4) périodes additionnelles de cinq (5) ans chacune selon les dispositions de l'article 18 ci-après;

**ATTENDU QUE** le Locataire, dans le cadre de sa deuxième phase d'exploitation (la « **Phase II** »), envisage louer les Lieux loués additionnels, lesquels seront utilisés aux mêmes fins que les Lieux loués; et

**ATTENDU QUE** l'Administration et le Locataire se sont entendus sur les termes et conditions de ce Bail (tel que ce terme est défini ci-après):

**EN CONSÉQUENCE**, les parties conviennent de ce qui suit :

## 1. DÉFINITIONS

À moins de disposition contraire aux présentes ou d'incompatibilité avec le contexte, les mots et expressions suivants, lorsqu'ils sont utilisés dans le présent Bail, ont le sens suivant :

« **Aire de quai** » signifie les quais 30 et 31;

« **Annexes** » signifie les annexes suivantes :

- « A » : Plan
- « B » : Description des Lieux loués
- « C » : Description des Lieux loués additionnels
- « D » : Certificats de localisation
- « E » : Étude initiale
- « F » : Dispositions financières

« **Avis d'arbitrage** » a la signification qui lui est attribuée à l'article 48 du Bail;

« **Avis de location** » a la signification qui lui est attribuée à l'article 5.2 du Bail;

« **Bail** » signifie le présent contrat de louage incluant, de manière indissociable, les Droits de superficie y établis ainsi que les Annexes et les modifications qui peuvent y être apportées par écrit et acceptées par les deux parties;

« **Cas de force majeure** » signifie une ou plusieurs des situations décrites à l'article 56 du Bail;

« **Certificats de localisation** » signifie les certificats de localisation devant être joints à l'Annexe « D » du présent Bail en vertu de l'article 7 du Bail;

« **Chemins d'accès** » signifie les chemins d'accès indiqués au Plan, lesquels sont plus amplement décrits à l'article 8 du Bail;

« **Chemins d'accès de remplacement** » signifie les chemins d'accès en remplacement des Chemins d'accès, lesquels sont plus amplement décrits à l'article 8 du Bail;

« **Chemin de fer** » signifie le chemin de fer indiqué au Plan situé en partie sur les Lieux loués et en partie sur la Parcelle, devant être construit, utilisé, entretenu et exploité par le Locataire en vertu de l'article 10 du Bail;

« **Droits de superficie** » signifie les droits de superficie créés aux termes de l'article 4 du Bail;

« **Étude initiale** » signifie l'étude environnementale à être préparée par le Locataire dans un délai de trente (30) jours suivant la date des présentes, laquelle sera jointe au présent Bail à l'Annexe « E »;

« **Étude finale** » signifie l'étude environnementale devant être préparée par le Locataire en vertu de l'article 35 du Bail;

« **Impact significatif** » signifie (i) une augmentation des coûts d'opération du Locataire (incluant des coûts d'entretien et de déneigement); (ii) une modification des opérations ou de la séquence des opérations du Locataire; ou (iii) une modification des Installations du Locataire alors en place;

« **Installations** » signifie tout ouvrage, construction, infrastructure ou équipement servant à la manutention, au transport, à l'entreposage et l'expédition du minerai, situé sur les Lieux loués, appartenant au Locataire ou sur lesquels il détient des droits, incluant, de façon non limitative, des bureaux administratifs, des convoyeurs, des tours de transfert, des culbuteurs de wagon, des entasseurs/récupérateurs, des installations d'entreposage du minerai, des bâtiments de contrôle ou d'entretien, des salles électriques, des installations de chargement de navires, de même que tout ouvrage, construction, infrastructure ou équipement connexe;

« **Lieux loués** » désigne le terrain décrit à l'article 3 du Bail servant à la Phase I;

« **Lieux loués additionnels** » désigne le terrain décrit à l'article 5 du Bail servant à la Phase II;

« **Loyer** » signifie le loyer payable en vertu de l'article 19 du Bail et l'Annexe « F »;

« **Offre de location** » a la signification qui lui est attribuée à l'article 5.2 du Bail;

« **Option** » a la signification qui lui est attribuée à l'article 5.1 du Bail;

« **Parcelle** » signifie la parcelle de terrain située sur le terrain voisin sur laquelle se situe en partie le Chemin de fer;

« **Phase I** » a la signification qui lui est attribuée au préambule;

« **Phase II** » a la signification qui lui est attribuée au préambule;

« **Plan** » signifie le plan d'aménagement général, lequel est joint aux présentes à l'Annexe « A »;

« **Pollution** » désigne l'existence, la présence, la décharge, le déversement, le relâchement ou la fuite, graduels ou soudains, accidentels ou intentionnels de tout solide, liquide, gaz, irritant thermal ou n'importe quel autre contaminant, incluant, mais sans se limiter à la fumée, vapeurs, suie, émanations, acides, alcalin, produits chimique toxique, bactéries, moisissures, déchets médicaux, rebuts, bruits, vibrations ou odeurs, dans l'air, dans et sur la terre et l'eau et qui pourrait causer des dommages temporaires ou permanents à l'environnement et qui se produit sur les Lieux loués, l'Aire de quai, les postes d'amarrage et tous autres lieux qui font partie du Port et qui font suite aux opérations de chargement, déchargement, transport, stockage, manutention et livraisons de telles substances provenant et en relation avec les activités du Locataire ainsi que des activités de toutes personnes faisant affaires avec le Locataire, directement ou indirectement ainsi que les activités des personnes auxquelles le Locataire donne accès aux Lieux loués, l'Aire de quai, postes d'amarrage et tous autres lieux qui font partie du Port;

« **Port** » désigne les eaux navigables qui relèvent de la compétence de l'Administration ainsi que les immeubles dont la gestion lui est confiée, qu'elle détient ou qu'elle occupe en conformité avec ses lettres patentes;

« **Seuil de responsabilité environnementale** » signifie (i) les niveaux réels de contamination des Lieux loués, tels que rapportés dans l'Étude initiale, plus (ii) toute contamination des Lieux loués qui s'ajouterait à (i) ci-dessus et qui ne serait pas attribuable au Locataire, en application de l'article 35 du Bail; et

« **Terme** » désigne la durée du Bail mentionnée à l'article 18 incluant tout renouvellement, s'il y a lieu.

## 2. INTENTION DES PARTIES

Les parties conviennent que tout montant à payer et toute obligation relativement aux Lieux loués, que ce Bail n'attribue pas expressément au Locataire sont réputés être une obligation du Locataire, qui doit l'exécuter à ses frais, selon le cas.

## 3. FINS ET OBJET

L'Administration loue au Locataire, présent et acceptant, la propriété plus amplement décrite à l'Annexe « B » (les « **Lieux loués** ») du présent Bail.

De plus, l'Administration établit, suivant l'article 4 ci-après, au bénéfice du Locataire, une propriété superficière à l'égard des Installations devant être érigées sur les Lieux loués, sous réserve des conditions et obligations mentionnées aux présentes.

## 4. PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE DES INSTALLATIONS

### 4.1 Droit de construire des Installations

L'Administration donne de façon exclusive au Locataire le droit de construire ou de mettre en place des Installations sur les Lieux loués.

### 4.2 Renonciation au bénéfice de l'accession

L'Administration, pour la durée du Bail mentionnée à l'article 18, renonce au bénéfice de l'accession en faveur du Locataire, qui accepte, relativement aux Installations à être construites ou mises en place sur les Lieux loués, établissant ainsi sur les Lieux loués un droit de propriété superficière relativement aux Installations.

### 4.3 Propriété des Installations

En raison de la renonciation de l'Administration mentionnée ci-dessus, le Locataire est le propriétaire des Installations qu'il construit ou met en place sur les Lieux loués conformément au présent Bail.

### 4.4 Renonciation

Nonobstant toute autre clause à l'effet contraire, les parties renoncent à l'application des articles 1116, 1117 et 1118 du *Code Civil du Québec*.

#### 4.5 Reconnaissance

Si des opérations cadastrales deviennent nécessaires aux fins du présent article 4, l'Administration s'engage à coopérer avec le Locataire et à signer tout plan et document nécessaire aux opérations cadastrales et à la reconnaissance des Droits de superficies du Locataire.

### 5. LIEUX LOUÉS ADDITIONNELS

#### 5.1 Option de location

En tout temps pendant les trois premières années du Terme, le Locataire a l'option irrévocable de louer (l'« **Option** ») tout ou partie de la propriété décrite à l'Annexe « C » pour la portion non encore écoulée du Terme et ce, afin que le Locataire puisse entreprendre la Phase II de son projet (les « **Lieux loués additionnels** »).

Pour exercer son Option, le Locataire devra en aviser l'Administration en lui faisant parvenir un avis écrit de trente (30) jours de son intention de lever ladite Option. Si le Locataire exerce l'Option, alors la location des Lieux loués additionnels se fera selon les termes et conditions du Bail, lesquels s'appliqueront *mutatis mutandis* aux parties. Suite à l'exercice de l'Option par le Locataire, les Lieux loués additionnels seront réputés faire partie des Lieux loués aux fins de l'application du présent Bail.

Dans l'éventualité où le Locataire exerce son Option, le Locataire s'engage à réaliser la construction et l'installation des Installations requises pour le développement de la Phase II. Dans l'éventualité où le Locataire exerce son Option, mais ne débute pas dans un délai de six (6) mois et ne complète pas la construction et l'installation des Installations dans un délai de deux (2) ans de l'exercice de son Option, le Bail sera résilié automatiquement, mais uniquement quant aux Lieux loués additionnels.

#### 5.2 Droit de premier refus de location

Suivant l'expiration de l'Option, si l'Administration reçoit une offre de location d'une tierce partie ou si l'Administration a l'intention de louer à une tierce partie (collectivement, l'« **Offre de location** ») tout ou une partie des Lieux loués additionnels, l'Administration doit en aviser le Locataire par écrit (l'« **Avis de location** »).

Sur réception de l'Avis de location, le Locataire aura une période de quatre-vingt-dix (90) jours pour exercer son droit de premier refus de location sur tout ou partie des Lieux loués additionnels. Si le Locataire exerce son droit de premier refus de location, alors la location des Lieux loués additionnels se fera selon les termes et conditions du Bail, lesquels s'appliqueront *mutatis mutandis* aux parties. Suite à l'exercice de son droit de premier refus de location, les Lieux loués additionnels seront réputés faire partie des Lieux loués aux fins de l'application du présent Bail.

Dans l'éventualité où le Locataire exerce son droit de premier refus de location quant aux Lieux loués additionnels, le Locataire s'engage à réaliser la construction et l'installation des

Installations requises pour le développement de la Phase II. Dans l'éventualité où le Locataire exerce son droit de premier refus de location quant aux Lieux loués additionnels, mais ne débute pas dans les neuf (9) mois et ne complète pas les travaux la construction et l'installation des Installations dans un délai de deux (2) ans de l'exercice de son droit de premier refus de location, l'Administration pourra résilier unilatéralement le Bail, mais uniquement quant aux Lieux loués additionnels.

Si le Locataire décide de ne pas exercer son droit de premier refus de location quant aux Lieux loués additionnels ou s'il néglige de l'exercer dans le délai imparti, l'Administration pourra alors donner suite à l'Offre de location et ce droit de premier refus de location et l'Option seront nuls et sans valeur aucune.

## 6. AIRE DE QUAI

En conformité avec les termes et conditions prévues aux présentes et sous réserve des privilèges de poste qui ont pu avoir été accordés antérieurement relativement à l'Aire de quai, le Locataire pourra, accessoirement au présent Bail, utiliser, occuper et accéder en commun avec les autres locataires à l'Aire de quai.

## 7. PLAN DE LOCALISATION

Le Locataire s'engage à faire préparer, à ses frais, par un arpenteur-géomètre, dans les trois (3) mois de la signature du Bail, un ou des Certificats de localisation (« **Certificats de localisation** ») démontrant, entre autre, les Lieux loués et les Chemins d'accès, lesquels Certificats de localisation devront être joints aux présentes à l'Annexe « D ». Le Locataire s'engage également à faire préparer dans les trois (3) mois suivant la fin des travaux de toutes nouvelles constructions ou modifications, un Certificat de localisation montrant et décrivant les Lieux loués ainsi que les nouvelles constructions ou modifications. Les Certificats de localisation devront être préparés en conformité avec le système Autocad, format DXF et utiliser le système de référence Nad 83. Le Locataire devra produire copie de ces Certificats de localisation à l'Administration, tant sur format électronique que sur papier, dès que les Certificats de localisation seront dressés. En cas d'incompatibilité entre les renseignements contenus et démontrés au Plan et ceux contenus et démontrés aux Certificats de localisation, les renseignements contenus et démontrés aux Certificats de localisation prévaudront.

## 8. CHEMINS D'ACCÈS

L'Administration accorde au Locataire un droit de passage et d'accès sur les chemins d'accès allant de la voie publique jusqu'aux Lieux loués et sur les chemins d'accès allant des Lieux loués jusqu'aux installations de chargement des navires (collectivement les « **Chemins d'accès** ») lesquels Chemins d'accès se situent dans, sur et à travers la propriété de l'Administration et dont les délimitations sont indiquées au Plan, et sur lesquels le Locataire a un droit de passage non exclusif pendant le Terme du Bail.

Aucun véhicule ne peut être stationné et aucun objet ne peut être laissé sur ces Chemins d'accès qui doivent être libre en tout temps et qui sont les seuls Chemin d'accès aux Lieux loués.

Pendant le Terme, l'Administration pourra, sur préavis de soixante (60) jours au Locataire, indiquer tout autre chemin d'accès aux Lieux loués en remplacement des Chemins d'accès (collectivement, les « **Chemins d'accès de remplacement** »). Les Chemins d'accès de remplacement ne devront de quelque manière que ce soit avoir un Impact significatif. Dans l'éventualité où est indiqué par l'Administration un ou des Chemins d'accès de remplacement ayant un Impact significatif, un avis écrit de trente (30) jours de la réception par le Locataire du préavis ci-haut mentionné devra être transmis par le Locataire à l'Administration, de manière à ce que l'Administration et le Locataire puissent convenir des modifications du tracé du ou des Chemins d'accès de remplacement afin de réduire cet Impact significatif et/ou convenir des indemnités payables par l'Administration au Locataire afin de compenser cet Impact significatif. Suite au tracé des Chemins d'accès de remplacement, les Chemins de remplacement seront réputés faire partie de la définition des Chemins d'accès aux fins de l'application du présent Bail.

## **9. CONVOYEURS ET AUTRES INSTALLATIONS PERMETTANT LE TRANSPORT DU MINERAI JUSQU'À L'AIRE DE QUAI**

Pendant le Terme, l'Administration pourra, sur préavis de soixante (60) jours au Locataire, indiquer des modifications devant être apportées aux convoyeurs et à tout ouvrage, construction, infrastructure ou équipement destiné au transport et au chargement de minerai jusqu'à l'Aire de quai. Ces modifications ne devront de quelque manière que ce soit avoir un Impact significatif. Dans l'éventualité où est indiqué par l'Administration des modifications ayant un Impact significatif, un avis écrit de trente (30) jours de la réception par le Locataire du préavis ci-haut mentionné devra être transmis par le Locataire à l'Administration, de manière à ce que l'Administration et le Locataire puissent convenir des modifications pouvant être apportées afin de réduire cet Impact significatif et/ou convenir des indemnités payables par l'Administration au Locataire afin de compenser cet Impact significatif.

Dans les trois (3) mois de la fin des travaux de modification apportés, un nouveau Certificat de localisation devra être préparé par un arpenteur-géomètre aux frais de l'Administration, afin d'être joint au présent Bail à l'Annexe « D ».

## **10. CHEMIN DE FER**

À défaut pour l'Administration de se porter acquéreur de la Parcelle, l'Administration s'engage à déployer les efforts commercialement raisonnables afin que l'Administration se fasse octroyer une servitude réelle, perpétuelle et exclusive affectant la Parcelle, à titre de fonds servant, en faveur des Lieux loués, à titre de fonds dominant, afin de permettre la construction, l'accès, l'utilisation, l'entretien et l'exploitation exclusive du Chemin de fer par l'Administration.

L'Administration accorde, par les présentes, au Locataire le droit exclusif de construire, d'accéder, d'utiliser, d'entretenir et d'exploiter, aux frais du Locataire, le Chemin de fer sur les Lieux loués et la Parcelle. Le Locataire s'engage à se conformer aux règles et normes en vigueur liées aux activités ferroviaires (CTA et AAR).

Dans l'éventualité où l'Administration désire octroyer des droits de passage et d'accès sur le Chemin de fer à un tiers utilisateur, l'Administration devra obtenir le consentement écrit et préalable du

Locataire et aura l'obligation d'informer ce tiers utilisateur de l'obligation de ce dernier de signer une entente de partage des coûts selon des termes commercialement raisonnables avec le Locataire relativement au Chemin de fer et l'Administration devra inclure cette obligation dans la convention devant être signée entre elle et ce tiers utilisateur.

Dans l'éventualité où l'Administration ne peut acquérir ni se faire octroyer une servitude sur la Parcelle tel que ci-haut mentionné à l'article 10, le Bail pourra être résilié par le Locataire en faisant parvenir à l'Administration un avis écrit à cet effet et le Loyer cessera d'être dû à la date dudit avis, sans indemnisation aucune pour le Locataire pour tous les travaux réalisés sur les Lieux loués.

Dans l'éventualité où l'Administration acquiert la Parcelle, l'Administration s'engage à louer la Parcelle au Locataire et la location de la Parcelle se fera selon les mêmes termes et conditions du Bail, lesquels s'appliqueront *mutatis mutandis* aux parties. Suite à cette acquisition, la Parcelle sera réputée faire partie des Lieux loués aux fins de l'application du présent Bail. Lorsque la Parcelle aura été arpentée, l'Administration et le Locataire s'engagent à modifier le présent Bail afin d'y insérer la description technique ainsi que la superficie exacte de ladite Parcelle.

## 11. ÉTAT DES LIEUX LOUÉS

Sous réserve du Seuil de responsabilité environnemental, le Locataire déclare avoir examiné les Lieux loués à sa satisfaction et confirme par écrit qu'il les accepte sans réserve, en prend livraison à la date de commencement du Terme du Bail dans l'état dans lesquels ils se trouvaient alors et n'en requiert aucune réparation ou modification.

## 12. ACCÈS AUX LIEUX LOUÉS

### 12.1 Inspection

L'Administration pourra en tout temps avoir accès aux Lieux loués pour y effectuer une inspection de routine.

### 12.2 Urgence réelle ou appréhendée

Si le Locataire n'est pas présent sur les Lieux loués pour en autoriser l'accès lorsqu'il y a urgence, selon l'Administration ou si le Locataire refuse d'agir s'il y a urgence réelle ou appréhendée, selon l'Administration, cette dernière, ses agents ou toutes personnes qu'elle pourrait désigner peuvent entrer par la force, sans qu'ils en soient tenus responsables et sans affecter pour autant les conditions et obligations du présent Bail. Ils pourront alors entreprendre toutes les démarches, travaux et interventions nécessaires afin d'assurer la conservation ou prévenir un dommage de toute nature. Cependant aucune disposition des présentes ne doit être interprétée de façon à imposer à l'Administration une obligation ou une responsabilité quelle qu'elle soit pour l'entretien ou la réparation des Lieux loués, ou de partie de ceux-ci, excepté tel que cela est spécifiquement prévu aux présentes.



### 12.3 Locataires éventuels

Pendant les douze (12) mois précédant l'expiration du Terme du présent Bail, l'Administration peut faire visiter les Lieux loués aux locataires éventuels pendant les heures normales d'affaires en faisant des efforts raisonnables pour ne pas nuire aux opérations du Locataire et placer sur les Lieux loués une enseigne indiquant que Lieux loués sont offerts en location.

## 13. ENTRETIEN ET RÉPARATION

### 13.1 Obligations du Locataire

Le Locataire devra, pendant le Terme du Bail, conserver les Lieux loués en bon état et sera responsable des travaux d'entretien et de réparation (i) des Installations lui appartenant (incluant les travaux de nature structurelle des Installations); (ii) du Chemin de fer; et (iii) des Chemins d'accès. Il est toutefois entendu entre le Locataire et l'Administration que le Locataire n'est pas responsable des travaux d'entretien et de réparation de l'Aire de quai.

Dans l'éventualité où l'Administration octroie des droits de passage et d'accès sur un ou des Chemins d'accès, le cas échéant, à un tiers utilisateur, l'Administration aura l'obligation d'informer ce tiers utilisateur de l'obligation de ce dernier de signer une entente de partage des coûts selon des termes commercialement raisonnables relative aux Chemins d'accès avec le Locataire et l'Administration devra inclure cette obligation dans la convention devant être signée entre elle et ce tiers utilisateur.

Avant de faire toute réparation aux Chemins d'accès qui lui incombe en vertu des présentes, le Locataire devra au préalable aviser par écrit l'Administration.

### 13.2 Dénéigement

Sauf convention contraire et écrite, le Locataire acquittera à ses frais et sous sa responsabilité, les coûts du déneigement des Lieux loués et des Chemins d'accès nécessaires pour l'exercice des activités du Locataire.

## 14. CONSTRUCTION, RÉNOVATION ET MODIFICATION PAR LE LOCATAIRE

### 14.1 Consentement des travaux pour la Phase I

Le Locataire pourra entreprendre tous les travaux de construction des Installations de la Phase I après avoir obtenu tous les permis et autorisations nécessaires et transmis copies de ces derniers à l'Administration. Le Locataire doit obtenir l'autorisation environnemental de l'Administration avant de débiter ses travaux de construction de la Phase I. Sous réserve du respect des normes du *Code national du bâtiment* ainsi que toute législation fédérale, provinciale ou municipale qui sont applicables, notamment la *Loi sur la protection des eaux navigables*, la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale* et le *Règlement sur l'évaluation environnementale concernant les administrations portuaires canadiennes*, l'Administration consent à tous les travaux relatifs à la Phase I sans autre formalité ni avis et délai. Le Locataire devra cependant aviser par écrit

l'Administration dans les vingt-quatre (24) heures de toute décision visant un changement matériel quant à la localisation des infrastructures.

#### 14.2 Consentement pour les autres travaux

Sous réserve du paragraphe 14.2, le Locataire ne doit entreprendre sur les Lieux loués aucune construction, rénovation ou modification sans le consentement écrit et préalable de l'Administration, lequel ne peut être refusé sans motif sérieux et dans la mesure où le Locataire prouve avoir obtenu tous les permis requis. L'Administration aura un délai de trente (30) jours suivant la réception de la demande du Locataire accompagnée des plans requis pour accorder ou refuser son consentement aux travaux. À défaut d'aviser le Locataire dans ce délai, l'Administration sera réputée avoir consenti aux travaux. Ce consentement ne peut être interprété comme une approbation nécessaire en vertu de quelque autres lois, règles, ordonnances, ordres, avis et règlements.

Un tel consentement, lorsqu'accordé, ne doit en aucune manière engager la responsabilité de l'Administration à l'égard des travaux réalisés ou devant être réalisés. Le Locataire doit accompagner sa demande à l'Administration des plans et documents préparés par des professionnels en ce domaine et fournir à l'Administration tous autres renseignements ou documents qu'elle juge nécessaires à l'examen du dossier. L'Administration pourra exiger des frais raisonnables pour l'examen du dossier, en fonction de la complexité des constructions, modifications ou rénovations et de la main-d'œuvre requise par l'Administration afin d'effectuer l'analyse du dossier.

Durant la période de réalisation des travaux, le Locataire s'engage à soumettre par écrit à l'Administration tous changements ou modifications matériels au plan original et à tenir l'Administration au courant de l'avancement de ces changements ou modifications.

#### 14.3 Autres conditions

Une telle construction, rénovation ou modification devra respecter les normes du *Code national du bâtiment* ainsi que toute législation fédérale, provinciale ou municipale qui sont applicables, notamment, la *Loi sur la protection des eaux navigables*, la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale* et le *Règlement sur l'évaluation environnementale concernant les administrations portuaires canadiennes*.

Avant le début des travaux, le Locataire devra aviser l'entrepreneur et les sous-entrepreneurs que les Lieux loués sont loués de l'Administration, qu'ils ne peuvent être hypothéqués et que l'Administration ne peut être tenue responsable du paiement ou de la retenue de toutes sommes qui peuvent leur être payables. Le Locataire devra faire signer un document par l'entrepreneur et les sous-entrepreneurs indiquant qu'ils reconnaissent savoir qu'il n'y a pas de possibilité de prendre une hypothèque légale et qu'ils y renoncent. Une copie dudit document doit être transmise à l'Administration.

Le Locataire devra maintenir en vigueur pendant toute la durée des travaux les assurances de personnes et de dommages suffisantes et appropriées aux travaux de construction, de rénovation ou de modification en cours.

En toutes circonstances, le Locataire sera le seul maître d'œuvre des travaux et il en sera également le seul responsable, l'Administration ne devant être tenue responsable d'aucun dommage que pourrait subir le Locataire ou des tiers suite ou à l'occasion de la réalisation de tels travaux. Le

Locataire s'engage à indemniser l'Administration de toutes sommes, de tous frais et de tous troubles à cet effet et à prendre fait et cause pour l'Administration.

Dans les trente (30) jours de la fin des travaux, le Locataire devra remettre à l'Administration une copie du plan de la nouvelle construction telle que réalisée.

## 15. DOMMAGE OU DESTRUCTION

Advenant la destruction totale ou partielle d'une ou de l'ensemble des Installations se trouvant sur les Lieux loués, le Locataire pourra, sans y être tenu par l'Administration, reconstruire les Installations lui appartenant. Dans l'éventualité où le Locataire ne reconstruit pas les Installations, il sera tenu d'enlever les Installations détruites dans un délai de six (6) mois de la survenance de la destruction.

## 16. EXPROPRIATION

Dans le cas où le Canada, la Province de Québec ou la Ville de Sept-Îles ou leurs sociétés d'État respectives exerceraient un droit quelconque les autorisant à exproprier tout ou partie des Lieux loués, pendant le Terme, l'Administration et le Locataire consentent et s'engagent à ce qui suit :

- 16.1 si la totalité des Lieux loués est soustraite ou expropriée de la manière énoncée, le présent Bail pourra être résilié en ce qui concerne l'ensemble des Lieux loués si l'une des parties envoie à l'autre partie un avis à cet effet, auquel cas le Loyer cessera d'être dû à la date de la prise de possession des Lieux loués par la partie expropriante;
- 16.2 sous réserve de l'article 16.3, si seulement une partie des Lieux loués est soustraite ou expropriée de la manière énoncée, le Bail sera résilié uniquement pour la partie ainsi expropriée et le paiement du Loyer sera réduit à la date de la prise de possession, au *pro rata* de la partie des Lieux Loués dont le Locataire se verra privé, en tenant compte cependant, des constructions et équipements qui s'y trouvent, par rapport aux constructions et équipements qui se trouvaient sur la partie expropriée;
- 16.3 si le reste des Lieux loués était jugé insuffisant par le Locataire pour la poursuite de ses activités, ce dernier aura le privilège de résilier immédiatement le présent Bail, en ce qui concerne la totalité des Lieux loués, en envoyant un préavis écrit à l'Administration dans les trente (30) jours après que la partie expropriante aura réclamé la possession de ladite partie des Lieux loués, et le Loyer et tout autre paiement dont le Locataire est tenu responsable en vertu des présentes devra être payé intégralement jusqu'à la date du préavis du Locataire à l'Administration. Le Locataire n'ayant plus à payer le Loyer à compter de la date dudit préavis. Pour considérer pour les fins du présent article que le reste des Lieux loués est jugé insuffisant par le Locataire pour la poursuite de ses activités, une démonstration devrait être faite par le Locataire à l'Administration que l'expropriation d'une partie des Lieux loués aurait un Impact significatif, ou rendait impossible les opérations du Locataire;

16.4 nonobstant le fait que le présent Bail peut être résilié, tel que prévu aux paragraphes qui précèdent, l'Administration et le Locataire auront droit de réclamer de la partie expropriante une indemnité ou des dommages-intérêts pour les préjudices subis par la partie expropriante.

## 17. HYPOTHÈQUE

### 17.1 Droit de l'Administration de grever

Les droits de l'Administration en vertu du présent Bail peuvent de temps en temps être cédés à un acheteur ou donnés en garantie à un créancier hypothécaire, pour autant que le cessionnaire s'engage à respecter les obligations de l'Administration en vertu des présentes.

### 17.2 Certificat de validité du Bail

À tout moment et de temps à autre pendant la durée du présent Bail et dans les dix (10) jours suivant une demande de l'Administration à cet effet, le Locataire doit signer et remettre à toute personne désignée par l'Administration un certificat préparé par l'Administration, certificat qui pourra indiquer entre autres, si tel est le cas :

1. Que le présent Bail a été valablement signé et remis par le Locataire avec les formalités requises;
2. Que le présent Bail n'a pas été modifié et qu'il est pleinement exécutoire ;
3. La date de commencement du Bail et sa date d'expiration;
4. Les dates auxquelles le Loyer a été payé;
5. Que le Locataire n'est pas actuellement en défaut de paiement d'un Loyer ou d'un loyer supplémentaire en vertu du présent Bail et qu'il n'y a pas de manquement actuel ou allégué de la part de l'une ou l'autre des parties en vertu des présentes; dans l'affirmative, le certificat devra spécifier la nature et l'étendue des manquements;
6. Qu'aucun Loyer n'a été payé plus de trente (30) jours avant son échéance;
7. Que le Locataire a accepté et occupe les Lieux loués et qu'à sa connaissance, ils sont aménagés conformément au Bail.

### 17.3 Subordination

Le présent Bail ainsi que tous les droits du Locataire aux termes des présentes sont en tout temps assujettis et subordonnés aux droits de tout créancier hypothécaire. Sur demande, le Locataire doit subordonner le présent Bail ainsi que tous ses droits aux termes des présentes aux droits du créancier hypothécaire de la façon que l'Administration pourra exiger et si on le lui demande, le Locataire deviendra le Locataire de ce créancier hypothécaire, pour autant que celui-ci s'engage à respecter toutes et chacune des obligations de l'Administration contenues aux présentes.

## 18. TERME

### 18.1 Durée

L'Administration loue les Lieux loués et octroie les Droits de superficie au Locataire, pour une période initiale de vingt (20) ans débutant le 29 octobre 2009. Le Bail sera automatiquement renouvelé et l'octroi des Droits de superficie sera prolongé pour quatre (4) périodes additionnelles consécutives de cinq (5) ans chacune sous les mêmes termes et conditions que le Bail incluant le Loyer à moins que (i) l'Administration transmette au Locataire un avis écrit refusant de renouveler le Bail au moins un (1) an avant l'expiration du Terme ou de toute période de renouvellement seulement si le Locataire est en défaut au sens de l'article 40; ou (ii) le Locataire transmette à l'Administration un avis écrit au moins un (1) an avant la fin du Terme ou de toute période de renouvellement, indiquant à l'Administration son intention de ne pas renouveler le Bail.

### 18.2 Occupation prolongée

Le présent Bail ne peut être reconduit tacitement malgré les dispositions du *Code civil du Québec*. Si le Locataire devait rester en possession des Lieux loués au-delà de la fin du Bail, cette occupation prolongée sera soumise à toutes les obligations comprises dans ce Bail et à un paiement mensuel payable à l'avance, égal à cent vingt-cinq pour cent (125 %) du dernier versement mensuel de Loyer, le tout, sans porter atteinte aux droits de l'Administration de reprendre possession des Lieux loués et d'en évincer le Locataire, sans avis ni dédommagement à ce dernier, ni aux autres recours que l'Administration pourrait avoir aux termes de ce Bail ou de la loi.

### 18.3 Survie des obligations

Nonobstant toute autre clause à l'effet contraire, le Locataire sera tenu de remplir toutes les obligations que ce Bail contient et qui n'auraient pas été réalisées avant l'expiration du Terme du Bail ou de la date de sa résiliation prématurée, y compris le paiement du Loyer.

## 19. LOYER

### 19.1 Loyer de base

Le présent Bail est accordé en considération des dispositions financières plus amplement décrites à l'Annexe « F ».

### 19.2 Loyer supplémentaire

Toute dépense encourue par l'Administration pour remédier à des manquements aux obligations du Locataire constitue un loyer supplémentaire payable en même temps que le Loyer ci-dessus.

### 19.3 Lieu de paiement

Tout loyer dû à l'Administration doit être payé à l'adresse suivante 1, Quai Mgr-Blanche, Sept-Îles, G4R 5P3 ou à toute autre adresse que l'Administration pourrait désigner.

#### 19.4 Devise et non-réduction

Toutes sommes payables par le Locataire en vertu des dispositions du Bail, seront payables en argent ayant cours légal au Canada et sans diminution, compensation, subrogation ou déduction quelconque.

### 20. TAXES ET PERMIS

#### 20.1 T.P.S. et T.V.Q.

Le Locataire paiera de plus, à l'Administration, la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ) qui sont applicables au Loyer et autres sommes payables à l'Administration.

#### 20.2 Taxes municipales, scolaires et autres

Le Locataire sera responsable et acquittera directement auprès des autorités concernées, toutes surtaxes, taxes foncières, municipales, scolaires, d'affaires, d'eau et autres, imposées à l'égard des Lieux loués peu importe que les constructions et autres améliorations soient la propriété de l'Administration ou du Locataire.

#### 20.3 Taxes remplacées

Le Locataire acquittera toutes taxes qui pourraient être mises en place en remplacement des taxes ci-dessus décrites.

#### 20.4 Nouvelle taxe

Le Locataire acquittera toute nouvelle taxe qui pourrait être mise en place pendant le Terme du Bail.

### 21. FRAIS

Le Locataire devra payer tous les coûts, frais, impositions, cotisations, permis, débours ou dépenses de quelque nature que ce soit provenant des Lieux loués ou s'y rapportant, à leur contenu ou à l'exploitation de son entreprise, à l'entière exonération de l'Administration. À défaut par le Locataire de payer ces coûts, frais, impositions, cotisations, permis, débours ou dépenses, ceux-ci pourront être acquittés par l'Administration et le Locataire devra les lui rembourser, sur première demande, à titre de loyer supplémentaire. Sans limiter la généralité de ce qui précède, le Locataire devra en outre acquitter les coûts de chauffage, d'électricité et ou de gaz se rapportant aux Lieux loués.

### 22. UTILISATION DES LIEUX LOUÉS

Le Locataire utilisera les Lieux loués uniquement pour réaliser les activités de manutention de production minière de minerai de fer, à savoir le déchargement de wagons, la mise en empilement des stocks et leur recouvrement par les systèmes et équipements requis.

Le Locataire convient que l'usage des Lieux loués par le Locataire ne devra en aucun temps avoir une incidence sur les activités d'Aluminerie Alouette ni sur la voie publique menant à l'Aluminerie Alouette située à proximité des Lieux loués.

### 23. RISQUES DU LOCATAIRE

Tout ce qui se trouve sur les Lieux loués y est aux risques et périls du Locataire.

### 24. PASSAGES ET SERVITUDES

Les droits accordés au Locataire par les présentes sont sujets à tous droits de passage et à toutes servitudes déjà accordés par l'Administration à l'égard des Lieux loués antérieurement aux présentes. Sous réserve de l'article 10 du présent Bail, l'Administration pourra accorder, de façon raisonnable, tous droits de passage et toutes servitudes qu'elle estimera appropriés dans, sur ou sous les Lieux loués à des tiers, sur préavis de soixante (60) jours au Locataire, dans la mesure cependant où ces droits de passage ou ces servitudes n'ont pas d'Impact significatif. Dans l'éventualité où l'Administration accorde à des tiers des droits de passage et des servitudes ayant un Impact significatif, un avis écrit de trente (30) jours de la réception par le Locataire du préavis ci-haut mentionné devra être transmis par le Locataire à l'Administration, de manière à ce que l'Administration et le Locataire puissent convenir des modifications à ces droits de passage et ces servitudes afin de réduire cet Impact significatif et/ou convenir des indemnités payables par l'Administration au Locataire afin de compenser cet Impact significatif.

L'Administration peut exiger, à ses frais, du Locataire sur préavis de soixante (60) jours au Locataire, la modification, l'extension et le déplacement d'installations souterraines du Locataire pour permettre l'exercice des droits de passage ou des servitudes prévus au paragraphe précédent, mais uniquement dans la mesure où la modification, l'extension et le déplacement des installations souterraines du Locataire n'ont pas d'Impact significatif.

### 25. RÉSILIATION ET EXPIRATION

Nonobstant les dispositions du *Code civil du Québec* :

#### 25.1 Option en faveur de l'Administration

À l'expiration du Terme ou lors de la résiliation du Bail, l'Administration aura l'option irrévocable d'acquérir en tout ou en partie les Installations du Locataire à la juste valeur marchande. Dans un délai de soixante (60) jours précédant l'expiration du Terme ou lors de la résiliation du Bail, le Locataire fera parvenir à l'Administration un avis écrit indiquant la valeur marchande des Installations du Locataire. Pour exercer son option, l'Administration devra aviser le Locataire en lui faisant parvenir un avis écrit de trente (30) jours de la réception de l'avis du Locataire, de son intention de lever ladite option pour tout ou partie des Installations. Si l'Administration exerce son option alors la vente des Installations aura lieu lors de l'expiration du Terme ou lors de la résiliation du Bail suivant un acte à être conclu entre les deux parties et les Installations devront être libres de toute hypothèque ou autre charge lors de la vente.

## 25.2 Vente des Installations à tout tiers

Si l'Administration n'exerce pas son option d'acquérir tout ou partie des Installations prévue à l'article 25.1 ou néglige de l'exercer dans le délai imparti, le Locataire pourra, à son entière et unique discrétion vendre tout ou partie des Installations non vendues à l'Administration, à toute tierce personne, à titre onéreux ou à titre gratuit. Le Locataire devra procéder à l'enlèvement des Lieux loués, des Installations vendues à toute tierce personne à l'intérieur d'un délai de cent quatre-vingts (180) jours de l'expiration du Bail ou de sa résiliation.

## 25.3 Dévolution à l'Administration

Dans l'éventualité où les Installations n'ont pas été vendues conformément aux articles 25.1 et 25.2, lesdites Installations pourront être transférées à l'Administration suivant un acte à être conclu entre les deux parties et les Installations devront être libres de toute hypothèque ou autre charge lors de la vente, le tout sans que le Locataire n'ait droit à quelque indemnité, impense ou compensation.

## 25.4 Remise en état

Dans les deux cent quarante jours (240) suivant la résiliation ou l'expiration du Bail, le Locataire remettra les Lieux loués dans l'état dans lequel il les a reçus sous réserve des Installations qui auront été acquises par ou transférées à l'Administration en vertu des articles 25.1 et 25.3 du présent Bail. À défaut de s'exécuter dans le délai imparti et suivant un avis de trente (30) jours de l'Administration au Locataire, l'Administration pourra remettre les Lieux loués en état, aux frais du Locataire, lequel devra rembourser lesdits frais à l'Administration sur demande.

## 26. DROITS DU LOCATAIRE EU ÉGARD AUX INSTALLATIONS ET AUX DROITS DE SUPERFICIE EN COURS DE TERME

### 26.1 Droits du Locataire eu égard aux Installations

Le Locataire peut, en tout temps durant le Terme, dans le cours de ses activités, à son entière et unique discrétion:

1. démanteler tout ou partie des Installations;
2. aliéner tout ou partie des Installations, à titre onéreux ou à titre gratuit, à toute personne; et
3. détruire tout ou partie des Installations.

### 26.2 Aliénation des Droits de superficie

Sans limiter la généralité de l'article 26.1, dans l'éventualité où le Locataire sous-loue ou cède ses droits dans le Bail conformément aux dispositions et modalités prévues à l'article 28 du présent Bail, le Locataire pourra aliéner, à titre onéreux ou gratuit, à tout sous-locataire ou cessionnaire, tous ses droits, titres et intérêts dans les Droits de superficie.



## 27. EMPHYTÉOSE ET PROPRIÉTÉ

Nonobstant les dispositions du *Code civil du Québec*, rien de ce qui est contenu aux présentes n'a pour effet de constituer le présent Bail en emphytéose en faveur du Locataire.

## 28. SOUS-LOCATION, CESSION ET CHARGES

### 28.1 Consentement de l'Administration

Sous réserve de l'article 28.2, le Locataire ne peut sous-louer les constructions, améliorations, équipements, installations et biens qui se trouvent ou se trouveront sur les Lieux loués, ni tolérer ou permettre l'occupation des Lieux loués en totalité ou en partie par d'autres personnes, ni autrement céder en totalité ou en partie le présent Bail, sans avoir obtenu préalablement le consentement écrit de l'Administration et sous réserve des conditions suivantes :

1. En cas de sous-location ou d'occupation par un tiers, le Locataire demeure solidairement responsable avec tout sous-locataire ou occupant de l'exécution des conditions du Bail y compris le paiement du Loyer, sans bénéfice de discussion et de division. En cas de cession du Bail, le Locataire sera entièrement libéré des obligations prévues au Bail prenant naissance après ladite cession (incluant l'obligation de payer le Loyer);
2. La sous-location, cession ou occupation ne peut se faire pour un Loyer inférieur à celui convenu dans ce Bail et le Locataire doit, sans délai, payer à l'Administration toute contrepartie, y compris une hausse de Loyer qu'il aurait reçue directement ou indirectement, d'un sous-locataire, cessionnaire ou occupant, que ce soit en espèces, en biens ou en services excédent le Loyer prévu au présent Bail;
3. Le Locataire doit rembourser tous les frais engagés par l'Administration relativement à la préparation des documents visant à mettre à exécution la sous-location, cession ou occupation projetée;
4. L'usage permis des Lieux loués et toutes les autres conditions du présent Bail demeureront inchangés; et
5. L'Administration, par son consentement à une sous-location, cession ou occupation ne renonce nullement aux dispositions des présentes pas plus qu'elle ne donne son consentement à toute sous-location, cession ou occupation ultérieure. Toutefois, que l'Administration consente ou non à telle sous-location ou occupation, elle peut recueillir le paiement du Loyer ou de toute autre considération du sous-locataire ou occupant et imputer cette somme aux montants dus aux termes du Bail, sous toutes réserves de ses droits.

L'Administration aura un délai de soixante (60) jours de la réception de la demande du Locataire accompagnée de la documentation requise pour accorder ou refuser son consentement à la cession, la sous-location ou l'occupation par un tiers. À défaut d'aviser le Locataire dans ce délai, l'Administration sera réputée avoir consentie à la cession, à la sous-location ou à l'occupation par un tiers.

## 28.2 Avis à l'Administration

Nonobstant les dispositions qui précèdent, le Locataire peut, en avisant au préalable l'Administration par écrit (i) hypothéquer ou autrement grever en totalité ou en partie le Bail et les Installations; ou (ii) céder le Bail en totalité ou en partie, sous-louer en totalité ou en partie les Lieux loués ou permettre l'occupation des Lieux loués en totalité ou en partie par une société affiliée ou associée ou une personne liée, tel que défini dans la *Loi de l'impôt sur le revenu*, auquel cas le Locataire demeure solidairement responsable avec tout sous-locataire, cessionnaire ou occupant de l'exécution des conditions du Bail y compris le paiement du Loyer, sans bénéfice de discussion et de division.

## 29. LOI SUR LA PROTECTION DES EAUX NAVIGABLES

Ce Bail ne constitue pas une autorisation pour le Locataire de faire des ouvrages visés par la *Loi sur la protection des eaux navigables*.

## 30. RESPECT DES LOIS ET RÈGLEMENTS

### 30.1 Lois et règlements

Le Locataire, en toutes circonstances, sur les Lieux loués et dans le Port, ainsi que pour l'exploitation de son entreprise, doit respecter et se conformer, avec diligence et à ses frais, aux lois, règles, ordonnances, ordres, avis et règlements en vigueur des gouvernements fédéral, provincial et municipal et de tous les ministères, commissions et organismes de ces gouvernements, ou toute autre autorité gouvernementale, le cas échéant, comprenant toutes les règles, ordonnances, ordres, avis et règlements de l'Administration, le règlement d'exploitation dont il reconnaît avoir reçu copie et s'engage à ce que les personnes avec qui il fait affaires et celles auxquelles il donne accès, respectent également ces lois, règles, ordonnances, ordres, avis et règlements.

### 30.2 Ordre et sécurité

Le Locataire s'engage à se conformer aux mesures que l'Administration peut prendre de temps à autre pour la bonne réputation, le maintien de l'ordre et de la sécurité des personnes et des biens dans le Port.

## 31. GARANTIE

Le Locataire convient de tenir indemne, indemniser et prendre fait et cause pour l'Administration, contre toutes amendes, pénalités, pertes, réclamations, frais, préjudices et dommages matériels, moraux ou corporels, qui pourraient résulter de tout fait, faute, omission, négligence et de toute violation de n'importe quelle loi, règle, ordonnance, ordre, avis ou règlement en vigueur, par le Locataire, ses directeurs, employés, préposés, agents ou autres personnes avec qui il fait affaires, ainsi que toutes personnes auxquelles il donne accès aux Lieux loués et aux installations du Port. Tous coûts, dépenses, frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires engagés par l'Administration lui seront remboursés par le Locataire sur première demande.

FMC – MTL #1559582.20

ADMINISTRATION <i>[Signature]</i>	LOCATAIRE <i>[Signature]</i>
--------------------------------------	---------------------------------

## 32. TITRES

Le Locataire n'a contre l'Administration ou *Sa Majesté du chef du Canada* aucun recours découlant de défauts ou vices de titres qui puissent rendre ce Bail sans effet, en totalité ou en partie.

## 33. SÉCURITÉ

### 33.1 Compétence et diligence

Le Locataire utilisera des équipements adéquats, emploiera un personnel compétent, fera affaires avec des entrepreneurs et sous-entrepreneurs compétents et prendra toutes les mesures de sécurité requises tant pour la protection des personnes que des Lieux loués, de l'Aire de quai et autres endroits auxquels le Locataire a accès dans le Port, ainsi que pour l'exploitation de son entreprise et de toutes les activités qu'elle comporte.

### 33.2 Plan d'urgence

Dans les soixante (60) jours suivant le début du Terme du Bail, le Locataire s'engage à mettre sur pied, à ses frais, un plan d'urgence préparé par une ou des personnes compétentes en ce domaine. Tel plan d'urgence devra de plus tenir compte de la nature des activités du Locataire et être prêt à être exécuté dès la connaissance d'un cas de Pollution, en vue du contrôle et de l'élimination de cette pollution. Une copie de ce plan d'urgence devra être remise sans délai à l'Administration. Ce plan d'urgence devra être préparé et modifié s'il y a lieu, de telle sorte qu'il soit compatible avec le plan d'urgence général mis en place par l'Administration.

## 34. ENVIRONNEMENT

### 34.1 Déclarations

Le Locataire déclare que :

1. Toutes les activités qui seront exercées dans les Lieux loués le seront conformément à toutes les lois et tous règlements sur l'environnement y incluant la Politique environnementale de l'Administration;
2. Les Installations sur les Lieux loués seront et demeureront libres de toute contamination ou dommage à l'environnement;
3. Il n'y a aucune plainte, poursuite, enquête ou procédure à la connaissance du Locataire concernant les activités du Locataire en général et particulièrement en matière d'environnement.

### 34.2 Responsabilité

Le Locataire s'engage à ne causer aucune Pollution et sera responsable de tous cas de Pollution pouvant survenir dû à ses activités dans, sur et sous les Lieux loués. Il s'engage, à ses frais, à traiter toutes matières comportant Pollution et en faire tous nettoyages dans les plus brefs délais, considérant la gravité du cas de Pollution et son étendue.

### 34.3 Urgence

Si un cas de Pollution survient dû aux activités du Locataire ou à des activités permises par le Locataire dans, sur et sous les Lieux loués, le Locataire mettra en place le plan d'urgence auquel il est fait référence ci-dessus et prendra toutes les mesures nécessaires à assurer la sécurité des personnes et la protection tant des Lieux loués que du Port.

### 34.4 Avis

Le Locataire s'engage à aviser sans délai l'Administration ou toute personne que cette dernière pourrait désigner de tous cas de Pollution pouvant survenir et de toutes informations permettant de croire qu'un cas de Pollution pourrait survenir.

### 34.5 Défaut

Si le Locataire ainsi que toute personnes auxquelles il donne accès est en défaut de remplir l'un ou l'autre des engagements prévus aux présentes, l'Administration prendra alors toutes mesures qu'elle juge nécessaire pour prévenir, identifier, traiter et éliminer toute Pollution dû aux activités du Locataire dans, sur et sous les Lieux loués, le tout pour le compte et aux frais du Locataire, qui devra rembourser tels frais à l'Administration sans délai.

### 34.6 Autres dispositions environnementales

Le Locataire s'engage à respecter toutes les lois actuelles et futures en matière environnementale en ce qui concerne les précautions à prendre pour éviter une éventuelle contamination d'un terrain (i) loué par un autre locataire; (ii) utilisé par un tiers; ou (iii) appartenant à l'Administration, laquelle contamination serait due aux activités du Locataire. Dans l'un ou l'autre des cas mentionné ci-haut, le Locataire s'engage à corriger la situation à ses frais dans les plus brefs délais.

Le Locataire s'engage à installer, à ses frais, un réservoir d'accumulation pour recueillir les déchets sanitaires, les huiles usées et autres rejets liquides ou semi-liquides et d'utiliser les meilleures pratiques environnementales en relation avec la gestion des matières dangereuses et produits pétroliers et à respecter tous les engagements souscrits par le Locataire dans le cadre de la documentation relative à l'examen préalable en date de novembre 2008 et de ses révisions ultérieures.

Sans restreindre la portée générale de ce qui précède, le Locataire s'engage à respecter entre autres toutes lois et règlements relatifs à la gestion d'empilement de produit miniers, et notamment la mise en place de dépoussiéreurs et les équipements de suppressions des poussières et particules ainsi que la construction et le maintien de bassins de décantation et confinement.

Le Locataire assumera les conséquences de tout incident qui pourrait survenir dans le courant des ses opérations sur les Lieux loués et à prendre toutes les mesures nécessaires reliées à ses opérations et selon les règles les plus strictes de sécurité et dégage l'Administration de toute responsabilité pour des dommages résultant de ses opérations.

### 35. ÉVALUATIONS ENVIRONNEMENTALES DES LIEUX LOUÉS

Le Locataire et l'Administration reconnaissent que l'Étude initiale qui devra être préparée par le Locataire dans un délai de trente (30) jours de la signature des présentes et annexée aux présentes est réputée être une caractérisation du sol de l'ensemble des Lieux loués au commencement du Terme. En outre, le Locataire et l'Administration reconnaissent que le Locataire n'a aucune responsabilité quant à la condition environnementale des Lieux à la date des présentes.

Concurremment à l'avis donné par le Locataire à l'Administration de son intention de terminer le Bail et de quitter les Lieux loués ou toute partie de ceux-ci ou concurremment à l'avis donné par l'Administration au Locataire de son intention de terminer le Bail et d'exiger du Locataire de quitter les Lieux loués ou toute partie de ceux-ci, le Locataire fera préparer à ses frais et remettra à l'Administration, au plus tard deux cent quarante (240) jours suivant l'expiration du Terme ou de la résiliation du Bail, le cas échéant, par une firme indépendante et reconnue, et approuvée par l'Administration, une étude de caractérisation des sols et des divers éléments indiqués par l'Administration relativement à l'état des Lieux loués (ci-après désignée l'« Étude finale »). L'Étude finale aura pour objet entre autres, d'identifier sur et dans le sol des Lieux loués la présence de tous contaminants, produits dangereux, Pollution ainsi que leur degré de pénétration dans le sol, leur quantité, leur densité et leur étendue. Si l'Administration n'est pas satisfaite de l'Étude finale, l'Administration pourra exiger que l'Étude finale soit corrigée ou complétée à sa satisfaction. À défaut de quoi, l'Administration fera réaliser par une firme indépendante, au frais du Locataire, une nouvelle Étude finale. Après l'émission de cette Étude finale, le Locataire entreprendra et exécutera avec diligence et à ses frais tous les travaux de restauration du sol aux fins de rendre les Lieux loués conformes aux lois et règlements de nature environnementale. Dans tous les cas, le Locataire ne sera pas tenu de remettre les Lieux loués dans un état qui soit meilleur que le Seuil de responsabilité environnemental.

S'il y a un changement au niveau du type d'exploitation du Locataire, une nouvelle construction sur les Lieux loués ou toute autre changement de ce genre, le Locataire devra se conformer aux règlements en vigueur concernant la *Loi canadienne sur l'évaluation environnementale*.

### 36. AUDIT ENVIRONNEMENTAL

Tel que prescrit par la loi, l'Administration effectue des audits environnementaux selon les délais requis. Le Locataire s'engage à collaborer avec l'Administration lors de tout audit environnemental et dans la mise en œuvre des correctifs des éléments jugés non conformes.

### 37. NUISANCE

Les parties conviennent à ne causer ni permettre que se produise rien qui puisse constituer une nuisance, que ce soit sur les Lieux loués ou sur toute autre propriété administrée par l'Administration, tant à l'égard des parties que des autres locataires et autres personnes.

### 38. LIMITATION DE LA RESPONSABILITÉ DE L'ADMINISTRATION

Sauf en cas de faute lourde de l'Administration, l'Administration, ses employés, agents ou préposés ne peuvent en aucun cas être tenus responsables des pertes et de tous dommages aux biens, de quelque nature que ce soit subis par le Locataire ou l'un de ses employés, représentants ou clients, ou par toute autre personne qui peut se trouver sur les Lieux loués, l'Aire de quai ou dans le Port ou des pertes ou des dommages aux biens que possède le Locataire, ses employés ou toute autre personne pendant que ces biens se trouvent dans les Lieux loués, sur l'Aire de quai ou dans le Port. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, tant l'Administration, ses employés, agents ou préposés ne peuvent être tenus responsables des dommages de toute nature, corporels et aux biens, ainsi que des frais, pertes et dépenses quelle qu'en soit la cause, dans les cas suivants:

- En cas de dommages ou d'inconvénients causés par des infiltrations d'eau, de neige, ou de glace dans les Lieux loués par le toit, les puits de lumière, les trappes, les gicleurs, les fenêtres ou autrement, ou par tout défaut ou bris de tuyau, réservoir, accessoire, appareil ou autre équipement, bris qui causerait entre autre une émission de fumée, de vapeur, de gaz ou un écoulement d'eau, de neige fondue, ou le manque de gaz dans les Lieux loués;
- Incendie, fausse alarme d'incendie, explosion, vol ou effraction;
- Dommage ou inconvénient occasionné par l'état ou l'agencement des conduits et fils électriques;
- Dommage ou inconvénient causés par les agissements, les omissions ou la négligence des autres locataires ou occupants du Port ou par des tiers, même après mise en demeure par le Locataire à l'Administration;
- Réparations majeures, de modifications, d'améliorations ou de changements aux Installations érigées sur les Lieux loués;
- Dommage dû à la faute lourde du Locataire causé à l'Aire de quai.

### 39. ASSURANCES

Le Locataire s'engage à souscrire les assurances suivantes:

#### 39.1 Assurance-biens

Le Locataire devra assurer la propriété comme suit :

- Aux fins de la présente clause, l'expression « propriété » désigne les biens de toutes sortes dont le Locataire est propriétaire ou dont il est légalement responsable et qui se trouvent sur les Lieux loués, notamment les immeubles, les quais et les autres ouvrages situés sur les Lieux loués, de même que toute amélioration locative.
- L'assurance tous risques y compris des tremblements de terre et des inondations.
- L'assurance-biens est souscrite pour un montant d'au moins quatre-vingt-dix pour-cent (90 %) de la pleine valeur de remplacement de la propriété, lequel montant est établi sous réserve d'un montant spécifique de coassurance.

ADMINISTRATION <i>[Signature]</i>	LOCATAIRE <i>[Signature]</i>
--------------------------------------	---------------------------------

- L'assurance-chaudières établie sur la base de la valeur à neuf et elle prévoit des montants de garantie combinés pour chaque accident qui sont au moins égal à la pleine valeur de remplacement de la propriété.
- L'assurance-biens et l'assurance-chaudières renferment une clause de renonciation à la subrogation par les assureurs de l'assuré à l'encontre de l'Administration ou de ceux dont l'Administration est légalement responsable.

### 39.2 Assurance-responsabilité civile

Le Locataire s'engage à souscrire à une assurance-responsabilité civile générale (ci-après désignée comme étant « l'assurance-responsabilité ») comme suit :

- Le montant de l'assurance-responsabilité est d'au moins dix millions de dollars (10 000 000 \$), tous dommages confondus (ou tout autre montant plus élevé que l'Administration peut raisonnablement exiger); l'assurance-responsabilité est établie sous réserve, quant aux dommages matériels seulement, d'une franchise n'excédant pas cinquante mille dollars (50 000 \$).
- L'assurance-responsabilité offre une garantie à l'égard des sinistres et des réclamations pour blessures, décès ou pour des dommages à la propriété d'autrui; l'assurance-responsabilité offre une protection étendue quant aux biens, ainsi qu'une garantie à l'égard des dommages matériels graduels, de la responsabilité civile indirecte des propriétaires et celle des employeurs, des produits, des risques après travaux, du préjudice personnel, de la responsabilité-automobile à l'égard des véhicules dont l'assuré n'est pas propriétaire et de la responsabilité contractuelle globale, de la responsabilité civile des locataires et de la pollution.
- L'assurance-responsabilité est assortie d'un recours entre co-assurés à l'effet qu'en cas de responsabilité d'un assuré nommé à l'égard d'un autre assuré nommé, la police d'assurance s'applique à chaque assuré nommé comme si chacun d'entre eux avait souscrit une police d'assurance distincte.

### 39.3 Assurance-automobile

Le Locataire s'engage à souscrire une assurance-automobile couvrant tous les véhicules immatriculés qu'il utilise ou qui sont utilisés pour son compte sur les Lieux loués. Le montant de la police est d'au moins deux millions de dollars (2 000 000 \$) établi sous réserve d'une franchise n'excédant pas dix mille dollars (10 000 \$) par sinistre.

### 39.4 Responsabilité légale de l'opérateur du terminal maritime

Le Locataire doit souscrire une police d'assurance responsabilité civile couvrant tous les risques afférents aux opérations de débarbage qu'il effectue aux Installations visées par le Bail, que ces biens soient utilisés directement pour les opérations de débarbage ou en rapport avec celles-ci, qu'il y ait ou non négligence de la part du Locataire, la somme assurée devant être au moins de vingt millions de dollars (20 000 000 \$) et le montant de la franchise de cent mille dollars (100 000 \$) au maximum pour chaque sinistre, les risques assurés étant identiques à ceux de l'assurance responsabilité civile avec les adaptations nécessaires, incluant des clauses sur la responsabilité réciproque.

### 39.5 Autres types d'assurance

Le Locataire s'engage à souscrire à tout autre couverture d'assurance que l'Administration peut raisonnablement exiger à l'occasion et dont la formule, les montants et les risques sont ceux qu'assurerait un Locataire prudent.

### 39.6 Toutes les polices d'assurance :

1. Doivent désigner comme assurée nommée l'Administration, de plein droit, et les créanciers garantis du Locataire seront en tout temps bénéficiaires prioritaires desdites polices sur les Installations;
2. Ne peuvent être résiliées que pour cause de rupture ou de violation d'une ou plusieurs conditions essentielles, de fausses déclarations ou de conditions particulières;
3. Sont à la charge du Locataire et interviennent à titre primaire, et de façon ni accessoire ni complémentaire à tout autre protection à la disposition de l'Administration;
4. Doivent être souscrites auprès d'assureurs autorisés à faire affaires à l'endroit où se situent les lieux et qui sont acceptables par l'Administration;
5. Doivent être sous une forme agréée par l'Administration;
6. Doivent prévoir l'envoi à l'Administration, par courrier recommandé (port payé d'avance et moyennant accusé de réception), d'un préavis de quatre-vingt-dix (90) jours advenant la résiliation de la police ou un changement matériel ayant pour effet de réduire ou de limiter la portée de l'assurance.

### 39.7 Le Locataire :

1. Maintien les assurances en vigueur pendant toute la durée du Bail et chaque fois qu'il occupe les Lieux loués;
2. À chaque année, fournit à l'Administration les certificats d'assurance faisant état de l'assurance en vigueur.

### 39.8 Le Locataire reconnaît que :

1. Son obligation de souscrire aux assurances ne limite nullement toute autre obligation du Locataire aux termes des présentes et notamment en matière de responsabilité et de risques;
2. L'approbation donnée par l'Administration à la police ou au certificat d'assurance ne limite pas l'obligation du Locataire de souscrire les assurances et de les maintenir en vigueur.

## 40. DÉFAUTS

Le Locataire est en défaut et il encourt les conséquences prévues à cet article en sus des pénalités prévues par la loi en vigueur si :



1. Il fait défaut de payer à l'Administration tout Loyer dû et exigible en vertu des présentes ou toutes autres sommes ou considérations dues en vertu de ce Bail, au plus tard dans les trente (30) jours d'un avis de défaut écrit de l'Administration au Locataire;
2. Il devient insolvable, fait cession générale de ses biens en faveur de ses créanciers, fait faillite ou liquide ses affaires, ou tire avantage de toute loi concernant l'insolvabilité ou la faillite, ou si un séquestre ou un syndic est nommé pour prendre en main les biens du Locataire ou partie de ceux-ci, ou s'il est procédé à quelque action contre le Locataire à la suite d'un jugement ou en conformité avec les dispositions du Bail;
3. Une demande, une requête, un certificat ou une ordonnance est fait ou est accordé pour la liquidation ou la dissolution des biens du Locataire, que celle-ci soit volontaire ou non;
4. Il cesse d'exercer l'ensemble de ses activités de manutention de production minière plus amplement décrites à l'article 22 du présent Bail, pendant une période de plus de trois cent soixante-cinq (365) jours et ce, pour des raisons autres qu'un Cas de force majeure;
5. Il fait défaut de respecter les dispositions, obligations et conditions des présentes et, la correction d'un tel défaut n'est pas entreprise dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours d'un avis écrit de l'Administration au Locataire;
6. Il fait défaut de respecter les termes et conditions prévus aux articles 34 et 35 du Bail et la correction d'un tel défaut n'est pas entreprise dans un délai de six (6) mois d'un avis écrit de l'Administration au Locataire;
7. Une ou des priorités ou hypothèques légales sont inscrites contre les Lieux loués en raison de tout acte ou de toute omission de la part du Locataire et le Locataire n'a pas entrepris de démarche afin que de telles priorités ou hypothèques soient radiées dans les quatre-vingt-dix (90) jours de leur inscription;
8. Une police d'assurance est annulée ou menacée d'annulation en raison de l'utilisation et de l'occupation des Lieux loués ou d'une partie des Lieux loués par le Locataire; et
9. Les Lieux loués sont utilisés par toute personne à des fins autres que celles qui sont prévues dans le présent Bail sans le consentement de l'Administration ou si le Locataire viole ou permet à toute personne sous son autorité ou à toute personne à qui il donne accès aux Lieux loués, de violer l'une quelconque des dispositions des présentes concernant l'utilisation des Lieux loués.

En cas de défaut de la part du Locataire, tel que prévu au présent article, l'Administration peut, à son choix, donner un avis écrit au Locataire de son intention de mettre fin au Bail et le Terme du Bail expirera à compter du trentième (30<sup>e</sup>) jour de la date de l'avis, tout comme si ce trentième (30<sup>e</sup>) jour était la date indiquée pour l'expiration du Terme du Bail, le tout sans formalité ou procédure, mais sous réserve, dans tous les cas, de l'obligation pour le Locataire de payer, sans autres délais, des dommages réels et des dommages-intérêts liquidés constitués des loyers à courir jusqu'à la fin du Terme.

#### 41. INTÉRÊTS

Toutes sommes dues à l'Administration qui ne sont pas payées à échéance portent intérêts, calculés et composés mensuellement à compter de la date d'échéance *au taux de 12 % l'an*.

#### 42. MANQUEMENT D'UNE PARTIE À NE PAS EXIGER LE RESPECT D'UNE CONDITION

Le manquement de l'Administration à ne pas insister pour que le Locataire se conforme à toute disposition ou condition du Bail ou son défaut de se prévaloir de tout droit qui lui est accordé en vertu des présentes ne constituent pas une renonciation à telle disposition, condition ou droit en vertu de ce Bail, ni un abandon de ceux-ci, lesquels conservent toute leur force et effet.

#### 43. DROITS CUMULATIFS

Tous les droits et recours de l'Administration seront cumulatifs et non alternatifs.

#### 44. PUBLICATION

Le Locataire pourra publier le présent bail de même que tout amendement ou renouvellement de ce dernier au Bureau de la publicité des droits au long ou par la présentation d'un avis, tel que le permet l'article 2999.1 du *Code civil du Québec*, lequel avis ne mentionnera aucune condition financière. Dans l'hypothèse où l'avis est publié, le Locataire devra, à l'expiration du Bail prendre les mesures nécessaires pour radier ladite publication, à ses frais, à défaut de quoi, le Locateur aura le droit de faire radier ladite publication et d'en recouvrer le coût du Locataire.

#### 45. MISE EN DÉFAUT DU LOCATAIRE

Le seul écoulement du temps pour accomplir l'une quelconque des obligations prévues aux présentes constituera le Locataire en défaut, sans nécessité d'aucun avis ou mise en demeure.

#### 46. AVIS

Tout avis donné ou toute demande faite conformément à ce Bail, par l'Administration au Locataire sera considéré comme ayant été dûment donnés ou dûment fait lorsqu'il aura été remis au Locataire en personne ou laissé dans les Lieux loués et expédiés par la poste au Locataire à l'adresse des Lieux loués et aux adresses suivantes :

CONSOLIDATED THOMPSON IRON MINES LIMITED  
 1155, rue University  
 Bureau 508  
 Montréal (Québec) H3B 3A7

À l'attention du Directeur des opérations  
 Numéro de télécopieur : (514) 393-9041

CONSOLIDATED THOMPSON IRON MINES LIMITED  
 1155, rue University  
 Bureau 508  
 Montréal (Québec) H3B 3A7

À l'attention du Chef du contentieux  
 Numéro de télécopieur : (514) 393-9041

et une copie à :

FRASER MILNER CASGRAIN S.E.N.C.R.L.  
 1, Place Ville-Marie, 39<sup>e</sup> étage  
 Montréal (Québec) H3B 4M7

À l'attention de Pierre Langlois  
 Numéro de télécopieur : (514) 866-2241

De même, tout avis donné et toute demande faite par le Locataire à l'Administration seront considérés comme ayant été dûment donnés ou dûment faits lorsqu'ils auront été remis à l'Administration en personne ou expédiés par la poste au 1, Quai Mgr-Blanche, G4R 5P3, Sept-Îles ou à toute autre adresse que l'Administration pourra indiquer par écrit au Locataire.

#### 47. ÉLECTION DE DOMICILE

Aux fins de livraison de tous avis, procédures légales ou autres documents légaux concernant toute action en droit ou procédure qu'une partie peut adresser à l'autre partie, les parties élisent domicile au bureau du greffier du District judiciaire de Mingan.

#### 48. ARBITRAGE

En cas de litige entre l'Administration et le Locataire quant à l'interprétation ou l'application d'une disposition du Bail ou quant aux sommes payables aux termes de celui-ci, la question faisant l'objet du différend sera soumise à l'arbitrage, pour autant que l'une des parties avise l'autre par écrit de son intention d'y recourir (l'« Avis d'arbitrage »), le tout sous réserve des modalités suivantes :

FMC, MTL #1559582.20

ADMINISTRATION	LOCATAIRE
<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>

- 48.1 l'Administration et le Locataire devront chacun nommer un arbitre. La partie requérant l'arbitrage nommera dans l'Avis d'arbitrage un arbitre. Le deuxième arbitre devra être choisi par l'autre partie dans les quinze (15) jours de la réception de l'Avis d'arbitrage;
- 48.2 les deux arbitres ainsi nommés devront, dans les quinze (15) jours de la date de la nomination du deuxième arbitre, s'entendre sur l'identité et nommer un troisième arbitre;
- 48.3 les arbitres devront avoir la compétence requise pour régler la question faisant l'objet du différent;
- 48.4 les trois arbitres devront, dans les soixante (60) jours de la nomination du troisième arbitre, procéder à l'audition, rendre une décision et en aviser l'Administration et le Locataire;
- 48.5 la décision de la majorité des trois arbitres liera les parties et sera finale et sans appel;
- 48.6 au cas où l'Administration ou le Locataire ferait défaut de nommer son arbitre dans le délai mentionné au paragraphe 48.1 ci-dessus, l'arbitre nommé par la partie qui aura la première nommé son arbitre devra, dans les soixante (60) jours de sa nomination, procéder à l'audition, rendre une décision et en aviser le Locateur et le Locataire, et sa décision liera les parties et sera finale et sans appel;
- 48.7 au cas où les deux arbitres nommés par les parties de la manière précitée feraient défaut de s'entendre sur l'identité et de nommer un troisième arbitre dans le délai prévu au paragraphe 48.2 ci-dessus ou si un arbitre nommé selon les articles 48.1 et 48.2 décède, se retire ou fait défaut d'agir et que ce défaut se poursuive pendant sept (7) jours après qu'un avis de ce défaut aura été donné par une partie à l'autre ou par un autre arbitre, un nouvel arbitre sera nommé dans les dix (10) jours après l'expiration du délai ci-dessus mentionné par la partie que représentait cet arbitre décédé, retiré ou faisant défaut d'agir, ou par les deux arbitres si celui-ci était le troisième arbitre nommé, à défaut de quoi cette nomination devra être faite par un juge de la Cour Supérieure de la province de Québec sur demande de l'une ou l'autre des parties; et
- 48.8 les frais de l'arbitrage seront partagés également entre l'Administration et le Locataire, mais il incommodera à chaque partie de régler ses propres frais juridiques et les frais relatifs à ses propres témoins experts.

#### 49. LOIS DU QUÉBEC

Ce Bail est régi par les lois en vigueur au Québec. Dans le cas où toute disposition de ce Bail serait déclarée illégale ou non exécutoire d'après les lois du Québec, toute telle disposition sera alors considérée comme ne faisant pas partie du Bail, lequel demeurera en vigueur et continuera à lier les parties tout comme si cette disposition n'avait jamais fait partie de ce Bail.

#### 50. INTERPRÉTATION

Dans le présent Bail, le singulier comprend le pluriel et le masculin, le féminin, ou vice versa, le cas échéant.

ADMINISTRATION <i>[Signature]</i>	LOCATAIRE <i>[Signature]</i>
--------------------------------------	---------------------------------

## 51. SOLIDARITÉ

Lorsque plusieurs personnes ou compagnies sont mentionnées comme locataires, elles sont solidairement tenues responsables de remplir toutes les obligations contractées par le Locataire aux termes des présentes et renoncent irrévocablement aux bénéfices de discussion et de division.

## 52. RUBRIQUE

Les rubriques utilisées dans le présent Bail servent uniquement à faciliter la compréhension du texte et ne doivent pas être considérées comme en faisant partie ni servir à interpréter le Bail.

## 53. SUCESSEURS ET AYANTS DROIT

Ce Bail doit être à l'avantage des parties, de leurs héritiers, administrateurs, successeurs et ayants droit et les lier. Cet article ne doit toutefois pas être interprété comme permettant au Locataire de sous-louer les Lieux loués ou de céder ou de transférer ses droits en vertu de ce Bail, sauf comme il est stipulé et permis dans le Bail.

## 54. PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

Le Locataire autorise spécifiquement l'Administration à obtenir tous les renseignements de solvabilité ou autres renseignements personnels qu'elle désire et qui sont pertinents ou nécessaires à la conclusion ou à l'exécution du Bail concernant le Locataire.

## 55. DÉLAI DE RIGUEUR

Sauf disposition à l'effet contraire, tout délai prévu au Bail et se rapportant à toute obligation ou engagement du Locataire ou de l'Administration est de rigueur.

## 56. FORCE MAJEURE

56.1 Aux fins du présent Bail « **Cas de force majeure** » désigne un événement externe, imprévisible et irrésistible qui entraîne la cessation ou l'interruption de la production commerciale. Sous réserve de ce qui précède, constituent, sans limitation, des cas de force majeure une ou plusieurs des situations suivantes :

56.1.1 les cas fortuits ou les catastrophes naturelles;

56.1.2 les actes de guerre, les révolutions, la violence collective, les actes malveillants, les émeutes et les troubles similaires;

56.1.3 les grèves, les lockouts, les arrêts de travail ou les autres troubles syndicaux affectant l'une ou l'autre des opérations d'entreposage, de transport, de

manutention et d'expédition du minerai, à la condition qu'ils ne soient pas causés par une action ou une omission illégale du Locataire:

56.1.4 les dommages au site minier, aux locaux ou aux installations d'entreposage causés par une explosion, un effondrement, un glissement de terrain, un incendie, à la condition qu'ils ne soient pas causés par une action ou une omission illégale du Locataire ni n'en découlent;



56.1.5 les gestes ou actes posés, y compris les procédures judiciaires ou administratives, ou les activités entreprises par des particuliers, des groupes ou des organismes de pression paralysant l'une ou l'autre des opérations d'entreposage, de transport, de manutention et d'expédition du minerai sur les Lieux loués portant ainsi atteinte aux activités et Installations du Locataire.

Advenant un Cas de force majeure, le Locataire sera dispensée des obligations qui lui incombent aux termes du présent Bail, mais seulement pendant la durée du Cas de force majeure, à l'exception du paiement du Loyer.

Pour que le Locataire soit dispensé de ses obligations en raison d'un Cas de force majeure, le Locataire doit aviser sans délai par écrit l'Administration du Cas de force majeure et de la dispense des obligations qui lui incombent aux termes des présentes et faire des efforts raisonnables afin (i) d'empêcher la survenance du Cas de force majeure, (ii) d'en supprimer la cause, (iii) d'en atténuer les effets et (iv) d'y mettre fin. Toutefois, le Locataire ne sera pas tenu de régler une grève, un lockout, un arrêt de travail ou un trouble syndical selon des modalités qu'il juge inacceptables ni de supprimer un Cas de force majeure ou d'y remédier si celui-ci résulte de gestes ou actes posés, y compris les procédures judiciaires ou administratives, ou d'activités entreprises par des particuliers, des groupes de pression.

## 57. NON MANDATAIRE (activités non essentielles)

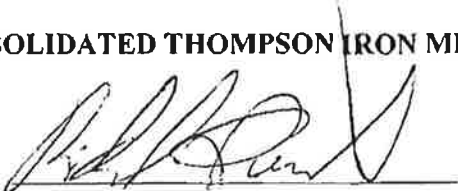
L'Administration déclare et le Locataire reconnaît que ce Bail est conclu sous le nom propre de l'Administration portuaire de Sept-Iles non à titre de mandataire de *Sa Majesté du chef du Canada*.

ADMINISTRATION 	LOCATAIRE 
---	--

EN FOI DE QUOI. les parties ont signé le présent Bail comme suit :

Signé par le Locataire à Montréal, province de Québec, le 29 octobre 2009.

**CONSOLIDATED THOMPSON IRON MINES LIMITED**

Par :   
Richard Quesnel  
Président

**ATTESTATION**

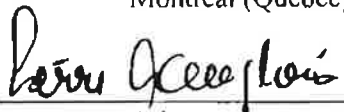
Réf. : Bail signé par le Locataire le 29 octobre 2009 à Montréal, Province de Québec, et signé par l'Administration le 29 octobre 2009 à Sept-Îles, Province de Québec.

Je, soussigné. Pierre Langlois, avocat, certifie ce qui suit :

1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du Locataire au présent Bail;
2. Le document traduit la volonté exprimée par le Locataire;
3. Le document est valide quant à sa forme.

Certifié à Montréal, le 29 octobre 2009

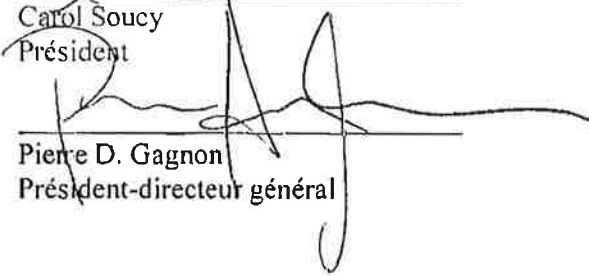
Nom : Pierre Langlois  
Qualité : Avocat  
Adresse : Fraser Milner Casgrain s.e.n.c.r.l.  
1, Place Ville-Marie  
Bureau 3900  
Montréal (Québec) H3B 4M7

  
Pierre Langlois, avocat

Signé par l'Administration à Sept-Îles, province de Québec, le 29 octobre 2009.

### ADMINISTRATION PORTUAIRE DE SEPT-ÎLES

Par :   
Carol Soucy  
Président

Par :   
Pierre D. Gagnon  
Président-directeur général

### ATTESTATION

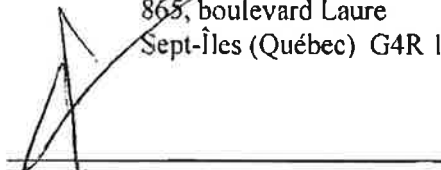
**Réf. : Bail signé par le Locataire le 29 octobre 2009 à Montréal, Province de Québec, et signé par l'Administration le 29 octobre 2009 à Sept-Îles, Province de Québec.**

Je, soussigné, Luc Dion, avocat certifie ce qui suit :

1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité de l'Administration au présent Bail;
2. Le document traduit la volonté exprimée par l'Administration;
3. Le document est valide quant à sa forme.

Certifié à Sept-Îles, le 29 octobre 2009

Nom : Luc Dion  
Qualité : Avocat  
Adresse : Besnier, Dion, Rondeau  
865, boulevard Laure  
Sept-Îles (Québec) G4R 1Y6

  
Luc Dion, avocat

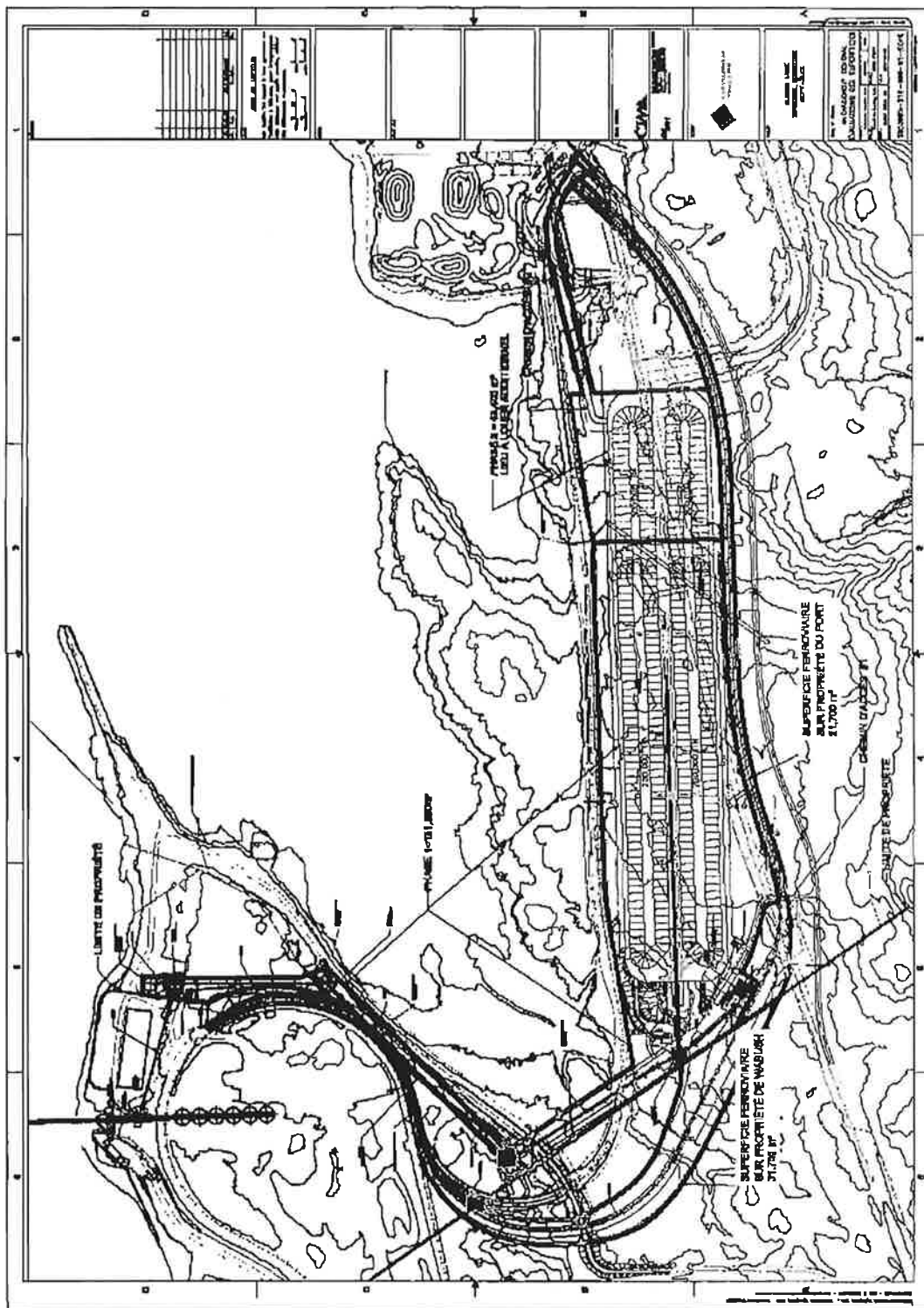


**ANNEXE « A »**

**PLAN**

*(voir plan sur la page suivante)*

ADMINISTRATION <i>[Signature]</i>	LOCALITE <i>[Signature]</i>
--------------------------------------	--------------------------------



FMC - MRL #1559582.20

ADMINISTRATION	VICÉ-PRÉSIDENT
----------------	----------------

## ANNEXE « B »


L'Annexe « B » intitulée « Description des Lieux loués » est une annexe au Bail signé par l'Administration Portuaire de Sept-Îles (à titre de locateur), le 29 octobre 2009 à Sept-Îles, et par Consolidated Thompson Iron Mines Limited (à titre de locataire), le 29 octobre 2009 à Montréal.

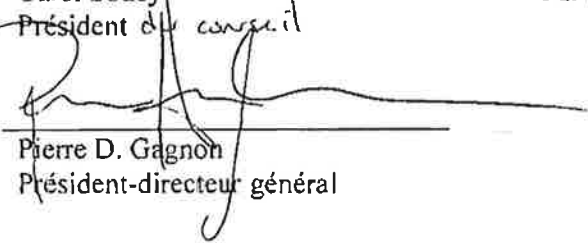
### DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

Une partie du lot QUATRE MILLIONS CENT SOIXANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (4 166 898) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Sept-Îles, lequel terrain est indiqué au Plan d'une superficie de 173,500 mètres carrés.


Lorsque les Lieux loués auront été arpentés, l'Administration et le Locataire s'engagent à modifier la présente Annexe « B » afin d'y insérer la description technique des Lieux loués ainsi que la superficie exacte des Lieux Loués.

ADMINISTRATION PORTUAIRE DE  
SEPT-ÎLES

Par :   
Carol Soucy  
Président du conseil

Par :   
Pierre D. Gagnon  
Président-directeur général

CONSOLIDATED THOMPSON IRON  
MINES LIMITED

Par :   
Richard Quesnel  
Président

**ANNEXE « C »**

L'Annexe « C » intitulée « Description des Lieux loués additionnels » est une annexe au Bail signé par l'Administration Portuaire de Sept-Îles (à titre de locateur), le 29 octobre 2009 à Sept-Îles, et par Consolidated Thompson Iron Mines Limited (à titre de locataire), le 29 octobre 2009 à Montréal.


**DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS ADDITIONNELS**


Une partie du lot QUATRE MILLIONS CENT SOIXANTE-SIX MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (4 166 898) du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Sept-Îles, lequel terrain est indiqué au Plan d'une superficie de 43.400 mètres carrés


Lorsque les Lieux Loués additionnels auront été arpentés, l'Administration et le Locataire s'engagent à modifier la présente Annexe « C » afin d'y insérer la description technique des Lieux loués additionnels ainsi que la superficie exacte des Lieux loués additionnels.

**ADMINISTRATION PORTUAIRE DE SEPT-ÎLES**

**CONSOLIDATED THOMPSON IRON MINES LIMITED**

Par :   
Carol Soucy  
Président du conseil



Par :   
Richard Quesnel  
Président

Par :   
Pierre D. Gagnon  
Président-directeur général

**ANNEXE « D »**

**CERTIFICATS DE LOCALISATION**

*(voir certificats de localisation sur la page suivante)*

ADMINISTRATION 	LOCALISATEUR 
---	---

ANNEXE « E »

Étude initiale

*(voir Étude initiale sur la page suivante)*

## ANNEXE « F »

### Dispositions financières

#### A. Loyer

Le présent Bail est accordé en considération du paiement à l'Administration d'un loyer égal à 1,00 \$ le mètre carré, soit un loyer annuel de 173,500 \$ (le « Loyer ») payable d'avance au moyen d'un versement annuel le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année sans autre avis ni formalité étant entendu que le Loyer payable entre la signature du présent Bail et le 1<sup>er</sup> janvier 2010 sera payable par le Locataire à l'Administration à la signature du présent Bail. Dans l'éventualité où (i) le Locataire exerce l'Option prévue à l'article 5.1 du Bail; (ii) exerce tout ou partie du droit de premier refus de location prévu à l'article 5.2 du Bail; (iii) la Parcelle est acquise par l'Administration afin de la louer au Locataire, le Loyer payable par le Locataire à l'Administration sera augmenté afin de tenir compte de la superficie des Lieux loués additionnels et/ou de la Parcelle, le cas échéant.

Le Loyer courra jour après jour, et lorsqu'il deviendra nécessaire de calculer le Loyer pour une période irrégulière de moins de un an (notamment en cas de résiliation), un calcul au prorata et un rajustement appropriés seront effectués.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, et les années subséquentes, le Loyer sera indexé par l'Administration d'un montant qui ne pourra être supérieur à l'indice d'augmentation des prix à la consommation établi par Statistique Canada pour la région dans laquelle se trouvent les Lieux loués pour les douze (12) mois précédant l'année faisant l'objet de l'ajustement, laquelle augmentation sera ajoutée au versement annuel de l'année en cours.

#### B. Ajustement du Loyer en fonction de la superficie

Lorsque la superficie définitive des Lieux loués aura été établie suite à un arpentage des Lieux loués, l'Administration et le Locataire s'engagent à ajuster le Loyer payable par le Locataire à l'Administration rétroactivement à la date de signature du Bail afin de tenir compte de la superficie définitive des Lieux loués. Les parties auront un délai de trente (30) jours suite à l'établissement de la superficie définitive afin de faire les ajustements nécessaires au Loyer.

#### C. Paiement des frais liés au Chemin de fer

Dans l'éventualité où l'Administration se fait octroyer une servitude sur la Parcelle, le Locataire s'engage à rembourser à l'Administration les frais relatifs à la servitude dans les trente (30) jours de la réception d'une telle demande écrite de l'Administration accompagnée des documents au soutien.