

4. UTILISATION DES LIEUX LOUÉS (SUITE)

Interdiction:

Il est interdit au **LOCATAIRE** d'ériger et de placer quelque construction ou structure sur, au-dessus et en dessous de ladite parcelle et d'en modifier l'élévation actuelle;

En outre, l'érection de clôture de division et leurs barrières ne devront pas excéder 1,8 mètres de hauteur et les clôtures métalliques devront être munies de mise à la terre adéquate;

Sans limiter la généralité de ce qui précède, il est spécifiquement entendu que les empilements de bois, de neige, de terre, de débris, de matériaux inflammables ou explosifs ou autres matériaux, que l'entreposage de quelque matériau que ce soit, que le stationnement de tous véhicules industriels ou machineries lourdes, tels que les grues, les camions, les véhicules citernes, que l'installation ou l'érection d'unités d'éclairage, de panneaux de signalisation, de piscines creusées ou hors terre, de remises, de cabanons, hangars, réservoirs ou autres constructions semblables sont interdits.

Respect de la loi

Le **LOCATAIRE** doit se conformer, à ses frais, aux lois et règlements des gouvernements municipal, provincial et fédéral et de toute autre autorité gouvernementale qui exerce quelque juridiction sur les lieux loués.

À la demande du **LOCATEUR**, le **LOCATAIRE** devra fournir au **LOCATEUR** une preuve satisfaisante qu'il détient les permis et licences nécessaires.

Environnement

Le **LOCATAIRE** déclare et convient comme suit:

- toutes les activités qui seront exercées sur les lieux loués le seront conformément à toutes les lois sur l'environnement;
- les biens installés par le **LOCATAIRE** sur les lieux loués seront et demeureront libres de toute contamination et ne causeront aucun dommage à l'environnement, un rapport de caractérisation sera transmis au **LOCATEUR** lors d'un déversement accidentel ou non;
- il n'y a eu aucune plainte, poursuite, enquête ou procédure concernant les activités du **LOCATAIRE**;
- il informera le **LOCATEUR** dès qu'il prendra connaissance d'un problème relié à l'environnement;
- il fournira au **LOCATEUR** copie de toutes ses communications avec des fonctionnaires délégués à l'environnement et de toutes les études ou évaluations préparées pour le **LOCATAIRE** et consent à ce que le **LOCATEUR** communique avec ces fonctionnaires ou évaluateurs et prenne des renseignements auprès d'eux.

5. RÉSILIATION

Avis de résiliation du LOCATEUR

Le présent bail est résilié de plein droit à l'expiration d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception d'un avis du **LOCATEUR** dénonçant la nature exacte du défaut reproché, si le **LOCATAIRE** n'a pas remédié à ce défaut à la satisfaction du **LOCATEUR** à l'intérieur dudit délai, dans l'un ou l'autre des cas suivants:

- si le **LOCATAIRE** ne respecte pas les modalités et conditions du présent bail autorisant l'occupation des lieux loués;
- si le **LOCATAIRE** n'obtient pas ou ne maintient pas en vigueur toute licence ou permis requis en vertu de la loi ou ne respecte pas quelque disposition de la loi;
- si le **LOCATAIRE** est en défaut de payer tout loyer ou tout loyer additionnel et intérêts, dans le délai imparti à cette fin, en conformité avec les conditions et dispositions du présent bail;
- si le **LOCATAIRE** contrevient, refuse ou néglige d'exécuter dans les délais impartis l'une ou l'autre des obligations qui sont à sa charge en vertu du présent contrat.

Procédure de résiliation du LOCATEUR

Lorsqu'un des événements décrits sous «Avis de résiliation du **LOCATEUR**» survient, le **LOCATEUR** doit adresser, par courrier recommandé, un avis de résiliation au **LOCATAIRE** énonçant le motif de résiliation, et le **LOCATAIRE** dispose de trente (30) jours pour remédier au(x) défaut(s) énoncé(s) à l'avis, sinon ce bail est alors résilié de plein droit à compter de la date de réception de cet avis, sans préjudice aux droits du **LOCATEUR** de réclamer toutes sommes, frais ou déboursés encourus à cette date. Le **LOCATEUR** est le seul juge aux fins de déterminer si le **LOCATAIRE** a remédié au(x) défaut(s) énoncé(s) à l'avis dans le délai imparti.

Paiement des sommes dues au LOCATEUR lors de la résiliation

Advenant la résiliation du présent bail, le **LOCATAIRE** doit payer immédiatement au **LOCATEUR** toutes les sommes dues ou revenant au **LOCATEUR** ainsi que tous les frais et dommages subis par le **LOCATEUR** suite au(x) défaut(s) du **LOCATAIRE**.

6. TAXES

Taxes payables par le LOCATAIRE

Le **LOCATAIRE** paiera toutes les taxes spéciales pouvant être imposées sur les lieux loués du fait de son occupation. Ces montants pourront être ajoutés au montant du loyer.

7. CESSION ET SOUS-LOCATION

Cession et sous-location

Le **LOCATAIRE** ne peut donner, transférer ou autrement céder ce bail, ou sous-louer en totalité ou en partie les lieux loués, ni grever le présent bail, les lieux loués, les modifications locatives ou toute partie de ceux-ci, ni tolérer ou permettre l'occupation des lieux en totalité ou en partie par d'autres personnes, sans avoir obtenu le consentement préalable et par écrit du **LOCATEUR**.

8. ASSURANCE

Assurance du LOCATAIRE

Le LOCATAIRE doit souscrire, à ses frais, une police d'assurance responsabilité civile générale d'un montant minimum de 2 000 000 \$ couvrant les dommages personnels, y compris le décès, et les dommages matériels à des tiers et la maintenir en vigueur pendant toute la durée de ce bail ou de toute prolongation de ce dernier. Cette police devra couvrir, entre autres, la responsabilité civile contingente du LOCATAIRE. De même, le LOCATAIRE devra remettre au LOCATEUR une attestation de la police d'assurance accompagnée d'un avenant indiquant que l'assureur déclare avoir pris connaissance des engagements du LOCATAIRE et s'engage à donner un préavis écrit de trente (30) jours au LOCATEUR, à l'adresse mentionnée à la clause 13, en cas de résiliation, de non renouvellement ou de modification importante à la police. De plus, Hydro-Québec sera un assuré additionnel nommé, désigné sur la police.

9. DROIT D'ACCÈS

Droit d'accès au LOCATEUR

Le LOCATEUR a accès en tout temps aux lieux loués pour placer, remplacer, entretenir et exploiter ses installations, ou pour réaliser des études ou des relevés techniques ou accéder au plan d'eau ou à ses équipements, pour se rendre sur les terrains ou couper les arbres ou arbustes se trouvant sur les lieux loués ou pour toute autre raison; le LOCATEUR ne saurait alors être tenu responsable des dommages, dépenses, pertes, frais et réclamations pour dommages matériels résultant des travaux entrepris. Aucune disposition des présentes ne doit être interprétée de façon à imposer au LOCATEUR une obligation ou une responsabilité quelle qu'elle soit, pour l'entretien ou la réparation des lieux loués, ou de partie de ceux-ci.

Affiches

Le LOCATEUR a le droit de faire placer sur les lieux loués des affiches annonçant que la propriété est à vendre et le LOCATAIRE permet au LOCATEUR de faire visiter les lieux entre 7h00 et 21h00 tous les jours de la semaine.

10. REMISE EN ÉTAT DES LIEUX LOUÉS

Remise en état des lieux loués par le LOCATAIRE

À l'expiration du présent bail, de toute résiliation ou de toute prolongation de celui-ci, le LOCATAIRE s'engage à rendre les lieux loués au LOCATEUR dans un état semblable à leur état actuel. À cet effet, à la fin du bail ou à la fin de toute prolongation, le LOCATAIRE doit notamment enlever, à ses frais, toutes ses installations, à défaut de quoi le LOCATEUR peut le faire aux frais du LOCATAIRE.

11. DOMMAGES

Limitation de la responsabilité du LOCATAIRE

Le LOCATAIRE doit indemniser et s'engage à tenir le LOCATEUR indemne de toute réclamation, perte, frais et de tout dommage personnel ou matériel survenant sur les lieux loués ou aux installations du LOCATEUR de même que pour tout dommage indirect, à moins que ces dommages matériels ne soient attribuables à la faute du LOCATEUR, à celle de ses employés ou entrepreneurs et qui résulteraient de l'occupation des lieux par le LOCATAIRE.

12. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Autres conventions

Il n'y a aucune entente ou convention, soit verbale ou écrite, entre les parties touchant la présente convention sauf ce qui est spécifiquement prévu ou référé dans le présent bail. Le présent bail annule et remplace toute convention antérieure intervenue entre les parties concernant les sujets visés dans le présent bail.

13. AVIS ET DEMANDES

Remise des avis et demandes par le LOCATAIRE et le LOCATEUR

Tout avis donné en vertu du présent bail le sera par écrit et remis en main propre ou expédié par courrier recommandé adressé comme suit:

au LOCATEUR,
HYDRO-QUÉBEC Expertise immobilière, 2625, boul. Lebourgneuf, Québec (Québec) G2C 1P1

au LOCATAIRE,
MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA FAUNE DU QUÉBEC, 212 rue Belzine, Rimouski (Québec) G5L 3C3
ou à toute autre adresse que l'une des parties pourra indiquer par écrit à l'autre partie.

Advenant qu'un avis soit expédié par courrier certifié ou recommandé, il sera présumé avoir été reçu le troisième (3^e) jour de sa mise à la poste.

14. LIEU DU BAIL

Élection de domicile

Pour les fins du présent bail, les parties élisent domicile dans les ville et district judiciaire des lieux loués et conviennent que le bail doit être considéré comme ayant été passé en ce lieu et qu'il est soumis aux lois de la province de Québec.

15. FRAIS DE PRÉPARATION

Les frais de préparation du présent bail sont de cinq cents dollars (500\$) et sont à la charge du LOCATAIRE.

16. ANNEXE

Les feuillets (3) clauses ci-annexés, datés et signés par les parties, font partie intégrante du présent bail.

FAIT ET SIGNÉ en ^{trois}deux (2) exemplaires, à 16 Rimouski, ce 22^e jour d'avril 1998.

[Signature]
(LOCATAIRE)
par:

Témoin

Témoin

FAIT ET SIGNÉ en ^{trois}deux (3) exemplaires, à Québec, ce 7^{ème} jour d'avril 1998.

[Signature]
HYDRO-QUÉBEC
(LOCATEUR)
par: **ROGER LECLERC**
Chef Expertise immobilière

[Signature]
Témoin

Témoin

transaction	immobilière	secteur	séquentiel
1402	033	870	114839

Clause(s) spéciale(s):

Le présent feuillet fait partie intégrante du bail que les parties ont signé en date de ce jour.

1.0 Le LOCATEUR accorde au LOCATAIRE:

Le droit de passage sur la voie d'accès lisérée en rouge et en bleu tel que montré au plan joint aux présentes comme annexe "A".

L'accessibilité et l'utilisation de certains terrains et installations connus comme étant le site de la centrale de la Mitis-2 afin de permettre, l'exploitation et l'entretien. À savoir:

- Piège de capture du Saumon atlantique.
- Installation et enlèvement annuel d'une barrière d'arrêt sur le lit principal de la rivière Mitis.
- Tous bâtiments situés sur le site délimité selon le plan annexé et ci-après décrit.

D'aménager, d'exploiter et d'entretenir sur les lieux loués ci-après décrits, les aménagements suivants et leurs accessoires qu'il entend lui-même réaliser et financer, à savoir:

- Piège de capture secondaire situé sur la rive droite de la rivière Mitis.
- Fournir et installer les commodités sanitaires et hygiéniques nécessaires, conformément aux règlements en vigueur.
- L'engazonnement du site suite aux travaux d'amélioration, si nécessaire.
- Aménagement d'un aire de stationnement.

2.0 Préavis d'annulation du bail

Advenant que le locateur désire récupérer l'usufruit des lieux loués pour les besoins d'exploitation et de production de son réseau, un préavis de cinq (5) ans sera expédié au locataire pour l'informer de la date de libération des lieux.

À la fin de ce bail, le locataire devra enlever à ses risques et à ses frais dans les cent quatre-vingts (180) jours, après la date d'échéance prévue, toutes installations, améliorations et effets lui appartenant et laisser le site loué en ordre, propre, nivelé, libre et dégagé de tous matériaux résiduels, débris et décombres; ces travaux requis devant être faits à la satisfaction du locateur et le locataire devra réparer à ses frais tous dommages causés à la propriété du locateur par ces travaux.

3.0 Entretien et réparation

Le locataire devra pendant la durée du bail maintenir ou faire en sorte que soit maintenues en bon état les améliorations qu'il aura faites au terrain sous réserve toutefois de l'usure normale.

L'entretien des infrastructures dont le locateur est propriétaire sera à ses frais.

4.0 Améliorations

Le locataire pourra, à ses frais apporter des améliorations aux lieux loués après avoir obtenu l'autorisation écrite du locateur. Les améliorations devront être réalisées sous la surveillance d'un expert reconnu en la matière. Durant les travaux d'améliorations, le locateur aura le droit d'exercer une surveillance, afin de s'assurer que lesdits travaux d'amélioration sont exécutés conformément aux plans et devis fournis.

FAIT ET SIGNÉ en deux (2) exemplaires, à Beauport, ce 23^e jour du mois de juin 1998

(témoin)
Jean Marc Méridy
(témoin)

(signature)
ROGER LECLERC
Chef Expertise immobilière

Clause(s) spéciale(s): (suite)

Le présent feuillet fait partie intégrante du bail 1402-033/870-114839 que les parties ont signé et daté en date de ce jour.

5.0 Usage du site

Le locataire pourra accorder l'accès et l'usage en tout ou en partie des lieux loués à son contractant, la Corporation de la Gestion de la Pêche sportive de la Rivière Mitis (CGPSRM), gestionnaire de la Zone d'Exploitation Contrôlée de la Rivière Mitis (ZEC saumon). Advenant que le locataire désire accorder l'accès et l'usage en tout ou en partie des lieux loués à un autre organisme, il devra obtenir l'autorisation écrite du locateur.

Le locataire doit fournir et utiliser son propre cadenas à la clôture d'accès au site et limiter l'accès à ses employés et à l'organisme sus mentionné.

6.0 Transfert

Advenant la vente des lieux décrits à l'article 1.0 du présent bail, le locataire conservera ses droits de location dictés par la présente.

7.0 Utilisation des lieux loués:

Le locataire utilisera les lieux loués et les occupera à des fins d'exploitation du piège de capture du Saumon atlantique.

L'accès aux véhicules automobiles est limité aux voies d'accès et au stationnement.

Aucune bâtisse, construction, installation, amélioration ou équipement autre que ceux qui auront été autorisés par le locateur dans le présent bail ne seront érigés sur les lieux loués ou à proximité de ceux-ci sans autorisation écrite du locateur.

Le locataire devra, à ses frais entretenir et garder en bon état de fonctionnement toutes les installations dont le locateur lui aura autorisé d'aménager sur les lieux loués et ce, à l'entière satisfaction du locateur.

Réaliser l'ensemble des interventions qu'il propose conformément aux lois et règlements en vigueur. Au besoin fournir au locateur copie des autorisations et certificats de conformité obtenus.

Ne pas garder ni n'emmagasiner dans ou sur les lieux loués ni à proximité d'eux, sans le consentement écrit du locateur, toute matière de nature explosive, dangereuse ou inflammable, y compris la gazoline, l'huile à charbon, la dynamite, et tout autre produit semblable.

S'abstenir d'accomplir ou que soit accompli tout acte pouvant être préjudiciable aux installations et ouvrages du locateur situés sur les lieux loués ou à proximité d'eux.

Procéder à la tonte régulière du gazon.

Mettre à la disposition des usagers des poubelles en quantité suffisante, en assurer la vidange et voir à la propreté du site en tout temps.

Procéder à l'entretien de la route dans la partie non asphaltée montrée dans la partie liserée en rouge au plan ci-joint.

FAIT ET SIGNÉ en deux (2) exemplaires, à 10:00, ce 20 jour du
mois d'juin 1995.

(témoin)
Jean Marc Mercier

(témoin)

(signature)
[Signature]

(signature)
ROGER LECLERC
Chef Expertise immobilière

Clause(s) spéciale(s): (suite)

Le présent feuillet fait partie intégrante du bail 1402-033/870-114839 que les parties ont signé et daté en date de ce jour.

8.0 Obligation du locataire

Accorder et maintenir l'accès à la passerelle d'observation à l'organisme responsable de l'interprétation du site et du Saumon atlantique.

Signaler immédiatement au locateur toutes les déficiences menaçant la sécurité des usagés et l'intégrité de la centrale et assurer un gardiennage efficace du site.

Assumer seul selon les termes du présent bail les risques inhérents à son occupation et utilisation des lieux et à défrayer seul les coûts inhérents à son occupation et aux dommages qui pourraient en résulter.

À ne charger aucun frais d'entrée au site des installations du locataire et du locateur sous peine d'annulation dudit bail.

9.0 Permission autorisée

Le locataire est pleinement informé du fait que le locateur a émis une permission en faveur du Centre d'Interprétation du Saumon Atlantique et qu'il (locataire) en accepte les termes en faveur du locateur et du permissionnaire.

10.0 Bâtisses

Le locataire déclare qu'il est propriétaire de certaines bâtisses et aménagements dont il a l'entière responsabilité. Le locateur accepte lesdits aménagements et bâtisses tels qu'ils sont localisés, en date de ce jour, sur les plan et photographie aérienne, annexés aux présentes.

(bail97/cl114839)a/b
97-07-11

FAIT ET SIGNÉ en deux (2) exemplaires, à Rimouski, ce 23 jour du mois d' août 1998.

(témoin)
Jean-Marc Messier
(témoin)

(signature)
Roger Leclerc
ROGER LECLERC
Chef Expertise immobilière