

## SCHEDULE H

### PROOF OF CLAIM FOR CLAIMS AND RESTRUCTURING CLAIMS AGAINST THE BLOOM LAKE CCAA PARTIES AND/OR THE WABUSH CCAA PARTIES

The “**Bloom Lake CCAA Parties**” are:

Bloom Lake General Partner Limited  
Quinto Mining Corporation  
856839 Canada Limited  
Cliffs Quebec Iron Mining ULC  
Bloom Lake Railway Company Limited  
The Bloom Lake Iron Ore Mine Limited Partnership

The “**Wabush CCAA Parties**” are:

Wabush Iron Co. Limited  
Wabush Resources Inc.  
Wabush Mines  
Arnaud Railway Company  
Wabush Lake Railway Company Limited

(The Bloom Lake CCAA Parties and Wabush CCAA Parties collectively form the “**CCAA Parties**”)

**Please read the enclosed Instruction Letter carefully prior to completing the attached Proof of Claim. Capitalized terms not defined within this Proof of Claim form or the appended Instruction Letter shall have the meaning ascribed thereto in the Claims Procedure Order dated November 5, 2015 and amended on November 16, 2015 and as may be further amended, restated or supplemented from time to time. A copy of the Claims Procedure Order can be found on the Monitor’s website at: <http://cfcanada.fticonsulting.com/bloomlake/>**

#### Particulars of Creditor:

Please provide the following information:

Legal Name of Creditor:	Administration Portuaire de Sept-Îles / Sept-Îles Port Authority
Doing Business As:	N/A
Legal Counsel or Representative (if applicable):	Fasken Martineau DuMoulin LLP (Me Luc Morin, Me Guillaume-Pierre Michaud or any other attorney of Fasken Martineau DuMoulin LLP)
Address:	
Number and Street (line 1)	800, rue du Square-Victoria, suite 3700
Number and Street (line 2)	
City	Montreal
Province / State	Québec
Postal / Zip Code	H4Z 1A1
Country	Canada
Telephone Number (including area code):	(514) 397-5264
E-mail address:	lmorin@fasken.com / gmichaud@fasken.com
Attention (Contact Person):	Luc Morin / Guillaume-Pierre Michaud

**Proof of Claim (other than Restructuring Claims):**

I, Pierre Gagnon (name of individual Creditor or Representative of corporate Creditor), of Sept-Îles, Quebec (City, Province or State) do hereby certify:

that I [] am a Creditor; OR  
 President and Chief Executive

am the Officer Administration Portuaire de Sept-Îles / Sept-Îles (position or title) of  
Port Authority (name of Creditor); and

that I have knowledge of all the circumstances connected with the Claim referred to below:

CCAA Party Name	Currency (CAD, USD, etc.) [1]	Amount of Unsecured Claim [2]	Amount of Secured Claim [3]	Particulars of Security (Secured Claims ONLY), e.g. General Security Agreement, hypothec, etc. [4]
<b>Bloom Lake CCAA Parties</b>				
Cliffs Quebec Iron Mining ULC	CAD	\$ 87,338.44	\$ -	N/A
The Bloom Lake Iron Ore Mine Limited Partnership		\$	\$	
Bloom Lake General Partner Limited		\$	\$	
Quinto Mining Corporation		\$	\$	
8568391 Canada Limited		\$	\$	
Bloom Lake Railway Company Limited		\$	\$	
<b>Wabush CCAA Parties</b>				
Wabush Mines	CAD	\$ 36,307.97	\$ -	N/A
Wabush Iron Co. Limited		\$	\$	
Wabush Resources Inc.		\$	\$	
Arnaud Railway Company		\$	\$	
Wabush Lake Railway Company Limited		\$	\$	

**Notes:**

[1] Claims in a currency other than Canadian Dollars will be converted to Canadian Dollars at the noon spot rate of the Bank of Canada as at the Determination Date (January 27, 2015 for Bloom Lake CCAA Parties and May 20, 2015 for Wabush CCAA Parties).

[2] An "Unsecured" Claim is one for which no assets of any of the CCAA Parties are pledged as security.

[3] A "Secured" Claim is one which for which assets of the any one of the CCAA Parties are charged or held as security pursuant to statutory right or agreement.

[4] Provide full particulars of the security, including the date on which the security was given and attach a copy of the security documents - See Particulars of Claim(s) below.

**Proof of Claim with respect to a Restructuring Claim:**

I, \_\_\_\_\_ (name of individual Creditor or Representative of corporate Creditor), of \_\_\_\_\_ (City, Province or State) do hereby certify:

that I [\_\_\_\_\_] am a Creditor; OR

[\_\_\_\_\_] am the \_\_\_\_\_ (position or title) of \_\_\_\_\_ (name of Creditor); and

that I have knowledge of all the circumstances connected with the Restructuring Claim referred to below:

CCAA Party Name	Amount of Restructuring Claim	Currency (CAD, USD, etc.) [1]	Event Giving Rise to Restructuring Claim [2]
<b>Bloom Lake CCAA Parties</b>			
Cliffs Quebec Iron Mining ULC	\$		
The Bloom Lake Iron Ore Mine Limited Partnership	\$		
Bloom Lake General Partner Limited	\$		
Quinto Mining Corporation	\$		
8568391 Canada Limited	\$		
Bloom Lake Railway Company Limited	\$		
<b>Wabush CCAA Parties</b>			
Wabush Mines	\$		
Wabush Iron Co. Limited	\$		
Wabush Resources Inc.	\$		
Arnaud Railway Company	\$		
Wabush Lake Railway Company Limited	\$		

**Notes:**

[1] Claims in a currency other than Canadian Dollars will be converted to Canadian Dollars at the noon spot rate of the Bank of Canada as at the Determination Date (January 27, 2015 for Bloom Lake CCAA Parties and May 20, 2015 for Wabush CCAA Parties).

[2] Provide a brief description of the source of the Restructuring Claim including whether as a result of the restructuring, suspension, disclaimer, resiliation, termination or breach of any contract, employment agreement, lease or other agreement or arrangement of any nature whatsoever.



List of documentation evidencing Claim(s) indicated in the tables above (please attach all documentation to this Proof of Claim form):

Attachment 1 (description): See Schedule A attached hereto, which contains a full list of the attachments

Attachment 2 (description): \_\_\_\_\_

Attachment 3 (description): \_\_\_\_\_

Attachment 4 (description): \_\_\_\_\_

Attachment 5 (description): \_\_\_\_\_

[If documentation exceeds 5 attachments, please attach separate list.]

DATED this 17<sup>th</sup> day of December, 2015.

Manon D'Auteuil  
Witness:

MANON D'AUTEUIL  
DIRECTOR, ENGINEERING  
AND SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT, SIPA

Per: \_\_\_\_\_

Pierre D. Cagnon

Print name of Creditor:

Administration Paroissiale de Sept-Iles

If Creditor is other than an individual, print name and title of authorized signatory

Name: PIERRE D. CAGNON

Title: CEO.

Sept-Iles  
Paroissiale

**Filing of Claims:**

A **Proof of Claim** (other than for Restructuring Claims), **must be received by the Monitor by no later than 5:00 p.m. (prevailing Eastern time) on December 18, 2015**, or such later date as may be ordered by the Court, (the “**Claims Bar Date**”).

A **Proof of Claim with respect to a Restructuring Claim** must be received by the Monitor by the later of: **(a)** the Claims Bar Date, and **(b)** by 5:00 p.m. on the day which is 21 days after any of (i) the date of the applicable Notice of Disclaimer or Resiliation becomes effective, (ii) the Court Order settling a contestation against such Notice of Disclaimer or Resiliation brought pursuant to Section 32(5)(b) of the CCAA, or (iii) the date of the event giving rise to the Restructuring Claim, or **(c)** such later date as may be ordered by the Court (the “**Restructuring Claims Bar Date**”).

**FAILURE TO FILE YOUR PROOF OF CLAIM AS DIRECTED BY THE CLAIMS BAR DATE WILL RESULT IN YOUR CLAIM BEING FOREVER BARRED AND EXTINGUISHED, AND YOU WILL BE PROHIBITED FROM MAKING OR ENFORCING A CLAIM AGAINST ANY OF THE CCAA PARTIES.**

Proofs of Claim must be delivered by email to the Monitor at the applicable email address shown below.

[Bloom Lake CCAA Parties' Creditors  
bloomlake@fticonsulting.com](mailto:bloomlake@fticonsulting.com)

[Wabush CCAA Parties' Creditors  
wabush@fticonsulting.com](mailto:wabush@fticonsulting.com)

The subject line of your email should read “Proof of Claim – [legal name of Creditor]” and the following naming protocol must be used for any attachments included in the email:

For a Proof of Claim: **Proof\_of\_Claim\_[legal name of Creditor].pdf**

For support schedules (if not already included in the Proof of Claim file): **Proof\_of\_Claim\_[legal name of Creditor]\_schedule [x of y].pdf**

In the event that you are unable or unwilling to submit your Proof of Claim by email, you may deliver your Proof of Claim by prepaid registered mail, personal delivery or courier to the following address:

FTI Consulting Canada Inc., in its capacity as Monitor of the [**Bloom Lake** or **Wabush**]  
CCAA Parties

79 Wellington Street West  
TD Waterhouse Tower, Suite 2010  
PO Box 104  
Toronto, Ontario M5K 1G8  
Attention: Steven Bissell

# **SCHEDULE A**

## SCHEDULE A

### PARTICULARS OF CLAIMS - CONTINUED

That I have knowledge of all the circumstances connected with the Claim of *Sept-Îles Port Authority* (“SIPA”) referred to below :

#### 1. Proof of Claim

CCAA Name	Party	Currency	Amount of unsecured claim	Amount of secured claim	Particulars of security (secured claims only)
Wabush Mines		CAD	\$36,307.97	\$0	N/A
Cliffs Iron ULC	Quebec Mining	CAD	\$87,338.44	\$0	N/A

#### 2. Particulars and Basis of Claims

##### a) Wabush Mines

A statement of account with respect to the indebtedness of Wabush Mines towards SIPA is attached hereto as “**Attachment 1**” (the “**SIPA Statement of Account for Wabush Mines**”):

##### i) *Unsecured Claim of \$1,064.38 CAD against Wabush Mines*

Claim with respect to work conducted by Mr. Claude Lemieux, (invoice #2014-10) and paid by SIPA on behalf of Wabush Mines, together with administration fees of SIPA in this respect.

This amount was invoiced by SIPA to Wabush Mines on December 22, 2014. See Invoice #19911, together with the invoice #2014-10 of Mr. Claude Lemieux, attached hereto *en liasse* as “**Attachment 2**”.

This Claim represents the first item on the SIPA Statement of Account for Wabush Mines.

##### ii) *Unsecured Claim of \$35,243.59 CAD against Wabush Mines* (the “**Lease #474-46 Claim**”)

Claim with respect to amounts owed to SIPA by Wabush Mines pursuant to the lease of certain lands of SIPA (25 000 square meters at the dock « Quai de la Relance ») by Wabush Mines on which Wabush Mines is currently storing dolomite and other materials or equipment, pursuant to Section 15 of a lease agreement #474-46 dated July 11, 2012 (the “**Lease #474-46**”), attached hereto as “**Attachment 4**”.

The Lease #474-46 was amended by a first letter agreement dated December 12, 2014 extending the term of the Lease #474-46 (the “**Lease #474-46 First Extension Letter**”), attached hereto as “**Attachment 5**”), and by a second letter agreement extending again said term until June 30, 2015 (the “**Lease #474-46 Second Extension Letter**”) attached hereto as “**Attachment 6**”.

This amount was invoiced by SIPA to Wabush Mines on January 1, 2015. See Invoice #19854, attached hereto as “**Attachment 3**”. This Claim also represents the second item on the SIPA Statement of Account for Wabush Mines (Attachment 1).

The Determination Date being May 20, 2015 with respect to Wabush Mines, and this unsecured claim of \$46,146.28 being related to the period of January 1, 2015 to June 30, 2015, SIPA’s claim with respect to the lease payable under the Lease #474-46 until the Determination Date, on a *pro rata basis*, represents an amount of \$35,243.59 CAD.

Please note that SIPA reserves its rights to amend its claim with respect to any other amount Wabush Mines may owe concerning taxes (municipal, water, etc.) pursuant to the Lease #474-46.

b) **Cliffs Quebec Iron Mining ULC**

A statement of account with respect to the indebtedness of Cliffs Quebec Iron Mining ULC (“**Cliffs Quebec**”) towards SIPA is attached hereto as “**Attachment 8**” (the “**SIPA Statement of Account for Cliffs**”).

i) *Unsecured Claim of \$70,960.78 CAD against Cliffs Quebec Iron Mining ULC*

Claim with respect to the berthage and wharfage dues with respect to the ship *CSB Years* shipping for Cliffs Quebec, which arrived at the Port of Sept-Îles on December 25, 2014 and departed on January 9, 2015.

This amount was invoiced by SIPA to Cliffs Quebec on December 31, 2014. See Invoice #19986, attached hereto as “**Attachment 9**”.

This Claim represents the first item on the SIPA Statement of Account for Cliffs.

Please note that SIPA is hereby reserving its right to claim, raise or invoke any privilege lien pursuant to the *Canada Marine Act*, S.C. (1998) ch. 10 or any other maritime privilege or lien available to SIPA that may be or become available with respect to berthage and wharfage dues in the present Claim, and does not renounce to any right in that respect. As such, the present Claim shall be amended accordingly as and if needed in that respect.

- ii) *Unsecured Claim of \$16,377.66 CAD against Cliffs Quebec Iron Mining ULC (the “Lease #474-109 Claim”)*

Claim with respect to amounts owed to SIPA by Cliffs Quebec pursuant to the Lease agreement dated October 29, 2009 between SIPA and *Consolidated Thompson Iron Mines Limited* (now Cliffs Quebec Iron Mining ULC) (the “Lease #474-109”), attached hereto as “Attachment 10”.

Pursuant the Lease #474-109, Cliffs is renting SIPA’s facilities located close to berth 31 of the Port of Sept-Îles.

Under paragraph 19 and Schedule F of Lease #474-109, the annual rent payable pursuant to the Lease #474-109 is payable in advance on January 1<sup>st</sup> of each year, and can be readjusted on a pro rata basis when the period considered is less than a year. As of the date hereof, the rent payable under the Lease #474-109 for the current year is outstanding.

In this respect, you will find attached hereto as “Attachment 11” copy of the Invoice #20127 dated January 28, 2015 previously sent to Cliffs Quebec Iron Mining ULC for the amount of \$205,024.10 CAD. You will also find attached hereto as “Attachment 12” copy of an invoice #20120 representing the rent payable for the entire year 2015, but which was not issued to Cliffs as SIPA proceeded with fractioning the invoice for Cliffs to differentiate the amounts owed prior to and after the Determination Date.

The Invoice #20127 was issued specifically with respect to the period of January 28, 2015 until December 31, 2015, and as such, constitutes an “Excluded Claim” which is not claimed herein. However, as can be seen by reviewing and comparing Invoice #20127 and Invoice #20120, the amounts owed for the period of January 1, 2015 until January 27, 2015 represent an amount of \$16,377.66, which represent the Claim of SIPA against Cliffs with respect to the Lease #474-109.

### 3. Excluded Claims

See attached hereto as “Attachment 13” a letter of Fasken Martineau DuMoulin LLP, on behalf of SIPA, with respect to the claims mentioned above and certain Excluded Claims and other agreements pending between SIPA and the CCAA Parties.

4. **List of documentation evidencing Claims indicated in the tables above.**

- **Attachment 1:** A statement of account with respect to the indebtedness of Wabush Mines towards SIPA (i.e. *SIPA Statement of Account for Wabush Mines*)
- **Attachment 2:** Invoice #19911 dated December 22, 2014 to Wabush Mines for the amount of \$1,064.38 CAD, together with, *en liasse*, the invoice 2014-10 of Mr. Claude Lemieux dated December 19, 2014.
- **Attachment 3:** Invoice 19854 dated January 1, 2015 to Wabush Mines for the amount of \$46,146.28 CAD.
- **Attachment 4:** Lease agreement #474-46 dated July 22, 2012 between SIPA and Wabush Mines (i.e. *Lease #474-46*).
- **Attachment 5:** Letter from SIPA dated July 24, 2014 with respect to the extension of the term of the Lease #474-46 until September 30, 2014, with attachments *en liasse*, including an invoice in that respect (i.e. *Lease 474-46 First Extension Letter*).
- **Attachment 6:** Letter from SIPA dated December 12, 2014 with respect to the extension of the term of the Lease #474-46 until June 30, 2015, with attachments *en liasse*, including an invoice in that respect (i.e. *Lease 474-46 Second Extension Letter*).
- **Attachment 7A:** *Memorandum of Agreement* entered into on September 24, 1998 between Wabush Iron Co. Ltd., Stelco Inc., Dofasco Inc. and SIPA (as successor to Canada Ports Corporation) (i.e. *MOU 1998*).
- **Attachment 7B:** Invoice 20751 dated October 30, 2015 to Wabush Mines for the amount of \$505,609.18 CAD.
- **Attachment 8:** A statement of account with respect to the indebtedness of Cliffs Quebec Iron Mining ULC towards SIPA (i.e. *SIPA Statement of Account for Cliffs*).
- **Attachment 9:** Invoice #19986 dated December 31, 2014 to Cliffs Quebec Iron Mining ULC for the amount of \$70,960.78 CAD.
- **Attachment 10:** Lease agreement dated October 29, 2009 between SIPA and *Consolidated Thompson Iron Mines Limited* (now Cliffs Quebec Iron Mining ULC) (i.e. *Lease #474-109*).
- **Attachment 11:** Invoice #20127 dated January 28, 2015 to Cliffs Quebec Iron Mining ULC for the amount of \$205,024.10 CAD.
- **Attachment 12:** Invoice #20120 dated January 28, 2015 to Cliffs Quebec Iron Mining ULC for the amount of \$221,401.76 CAD.

- **Attachment 13:** Letter of Fasken Martineau DuMoulin LLP, on behalf of SIPA, dated as of the date hereof, with respect to certain Excluded Claims against the Bloom Lake CCAA Parties and/or the Wabush CCAA Parties, and expressing certain reserves of rights of SIPA in that respect.

# **ATTACHMENT 1**

27-10-2015  
08:33:04

# ADM. PORTUAIRE DE SEPT-ILES

1  
DIANE  
APSI

## Analyse des comptes à recevoir Dossier Détaillé

### Critères de sélection

Client :	310	à	310
Date sélection :		au	27-10-2015
Présentation Projet :	N	à	N
Courant selon date due :	N	à	N

Client	Nom	Cie	Facture	Description	Date	Courant	30 jours	60 jours	90 jours +	Total
310 (418)964-3024	WABUSH MINES JOINT V ENTURE - POINTE NOIRE JEANNOT MERCIER	APSI	19911 19854		22-12-2014 01-01-2015				1 064,38 46 146,28	1 064,38 46 146,28
			<u>2</u>						<u>47 210,66</u>	<u>47 210,66</u>
			<u>2</u>			0,00	0,00	0,00	47 210,66	47 210,66
					% du compte	0,00	0,00	0,00	100,00	

# **ATTACHMENT 2**



**Bill to / Facturer à**

WABUSH MINES JOINT VENTURE - POINTE NOIRE  
 DISTRICT 1002, CP.190 MONTREAL SUCCURSALE B  
 MONTREAL QC H3B 3J7  
 CANADA

<b>Invoice No. / N° de facture</b> 19911	
<b>Date (Y/A-M-D/J)</b> 22-12-14	<b>Page :</b> 1 of/de 1
<b>Customer No. / N° du client</b> 310	
<b>Remit to / Remettre à</b> PORT DE SEPT-ÎLES 1 Quai Mgr Blanche Sept-Îles (Québec) G4R 5P3 Phone / Tél : (418)968-1231 Fax : (418)962-4445	

<b>Place and Events - Lieu et événements</b>	
<b>Ship's name / Nom du navire :</b>	<b>Sequence No / No séquence :</b>
<b>Flag / Pavillon :</b>	<b>At wharf of / Au quai de :</b>
<b>Gross tons at / Jauge brute :</b>	<b>Date of arrival / Date d'arrivée :</b>
<b>Length Overall / Longueur hors tout :</b>	<b>Date of departure / Date de départ :</b>

Dues / Droits	Description	Code	Qty / Qté	Rate / Taux	Amount / Montant
Others / Autres	/ REMB. FACTURE TAXABLE FACTURE # 2014-10, CLAUDE LEMIEUX	938	1.00	805.0000	805,00
Others / Autres	/ FRAIS D'ADMINISTRATION	925	1.00	120.7500	120,75
-----					
Tax/Taxe TPS :	86679-2757-RT0001				46,29
Tax/Taxe TVQ :	1022337200-TQ0001				92,34

Special Instructions / Instructions spéciales	Overcharge Surcharge	Subtotal Sous-total	Total Tax(es) Total des taxes	Amount Due Montant dû
	0,00	925,75	138,63	1 064,38

Interest will be charged on overdue accounts at the rate of 1,5%. Account payable upon receipt. / L'intérêt sera calculé sur le solde en souffrance au taux de 1,5%. Payable sur réception. An account is overdue 30 days after invoice date. / Un compte est en souffrance 30 jours après la date de facturation.

**Payable par chèque ou par  
 transfert bancaire. / Payable by  
 check or bank transfer.**  
 www.portsi.com

**Quote invoice number on all correspondence  
 Indiquer le numéro de facture sur toute correspondance**

# **ATTACHMENT 3**



**Bill to / Facturer à**

WABUSH MINES JOINT VENTURE - POINTE NOIRE  
 DISTRICT 1002, CP.190 MONTREAL SUCCURSALE B  
 MONTREAL QC H3B 3J7  
 CANADA

Invoice No. / N° de facture 19854	
Date (Y/A-M-D/J) 01-01-15	Page : 1 of/de 1
Customer No. / N° du client 310	
Remit to / Remettre à PORT DE SEPT-ÎLES 1 Quai Mgr Blanche Sept-Îles (Québec) G4R 5P3 Phone / Tél : (418)968-1231 Fax : (418)962-4445	

**Place and Events - Lieu et événements**

Ship's name / Nom du navire :	Sequence No / No séquence :
Flag / Pavillon :	At wharf of / Au quai de :
Gross tons at / Jauge brute :	Date of arrival / Date d'arrivée :
Length Overall / Longueur hors tout :	Date of departure / Date de départ :

Dues / Droits	Description	Code	Qty / Qté	Rate / Taux	Amount / Montant
Rents / Locations	LAND RENTAL / LOCATION DE TERRAIN BAIL SI-46 TERRAIN DE 25 000 M2 POUR ENTREPOSER DU MATERIEL ET DES MARCHANDISES DU 1ER JANV. 2015 AU 30 JUIN 2015	501	1.00	40135.9200	40 135,92
Tax/Taxe TPS :	86679-2757-RT0001				2 006,80
Tax/Taxe TVQ :	1022337200-TQ0001				4 003,56
<b>Special Instructions / Instructions spéciales</b>	<b>Overcharge Surcharge</b>	<b>Subtotal Sous-total</b>	<b>Total Tax(es) Total des taxes</b>	<b>Amount Due Montant dû</b>	
	0,00	40 135,92	6 010,36	46 146,28	

Interest will be charged on overdue accounts at the rate of 1,5%. Account payable upon receipt. / L'intérêt sera calculé sur le solde en souffrance au taux de 1,5%. Payable sur réception. An account is overdue 30 days after invoice date. / Un compte est en souffrance 30 jours après la date de facturation.

**Payable par chèque ou par  
 transfert bancaire. / Payable by  
 check or bank transfer.**  
[www.portsi.com](http://www.portsi.com)

**Quote invoice number on all correspondence  
 Indiquer le numéro de facture sur toute correspondance**

# **ATTACHMENT 4**

CONTRAT DE BAIL N°474-46 CONCLU LE 11 juillet 2012

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, G4R 5P3, représentée par monsieur Carol Soucy, président de son conseil d'administration, et par son président-directeur général, monsieur Pierre Gagnon, dûment autorisés aux présentes,

ci-après nommée "l'Administration"

ET

**MINES WABUSH**, par son agent administratif Cliffs Mining Company, ayant une place d'affaires à Pointe Noire Sept-Îles, Québec, G4R 4L4, agissant et représentée par monsieur Jeffrey L. Lipovetz, vice-président/directeur général dûment autorisé tel qu'il le déclare,

*Division Minière de Fer Est du Canada*  
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, à la gestion notamment de terrains situés dans le secteur Pointe-Noire;

**ATTENDU QUE** le Locataire désire louer lesdits terrains du 1<sup>er</sup> janvier 2012 au 31 décembre 2013;

**ATTENDU QUE** le Locataire requiert lesdits terrains pour entreposer leur matière première pour fin d'opération;

**ATTENDU QUE** l'Administration et le Locataire se sont entendus sur les termes et conditions de cette location.

**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 expressions et mots suivants, lorsqu'ils sont utilisés au présent bail, ont le sens suivant:

«**bail**», le présent contrat de bail ainsi que ses annexes, comprenant les modifications qui peuvent y être apportées;

«**lieux loués**», comprend le terrain (à l'exclusion de l'aire de quai), les constructions qui y sont érigées, ainsi que les équipements et installations qui s'y trouvent, le tout tel que plus amplement défini à l'article 3 ci-après. Comprenant également les constructions qui pourraient être érigées pendant le bail ainsi que les équipements et installations qui pourraient être aménagés;

«**pollution**», désigne le déversement soudain, accidentel ou intentionnel de toutes substances gazeuses, liquides ou solides 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, les quais, 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 des activités des personnes auxquelles le Locataire donne accès aux lieux loués, quais, 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.

## 2. INTENTION DES PARTIES

Les parties conviennent que tout montant à payer et toute obligation que ce bail n'attribue pas expressément à l'Administration concernant les lieux loués sont réputés être une dette ou une obligation du Locataire, qui doit la payer ou l'exécuter à ses frais, selon le cas.

## 3. LIEUX LOUÉS

L'Administration s'engage à louer au Locataire, pendant la durée complète du bail, un total de vingt-cinq mille mètres carrés de terrain (25 000 m<sup>2</sup>) comprenant :

Vingt-cinq mille mètres carrés (25 000 m<sup>2</sup>) d'espace au quai de la Relance, Pointe-Noire, pour y déposer et entreposer du matériel et des marchandises qui arrivent par voie maritime, tel qu'indiqué au plan fourni en annexe. La localisation précise de ce 25 000 m<sup>2</sup> est invariable à moins de préavis écrit de l'Administration au Locataire transmis quatorze jours (14) avant la date de déplacement.

## 4. AIRE DE QUAI

Le Locataire aura accessoirement au présent bail, accès en commun avec les autres utilisateurs y ayant droit, à l'aire de quai désigné par l'Administration qui pourra la modifier.

## 5. PLAN

L'Administration a préparé le plan B-46-1 montrant les lieux loués. Ledit plan est joint au bail pour en faire partie intégrante, après avoir été paraphé par les parties.

## 6. DROIT DE PASSAGE SUR LE CHEMIN D'ACCÈS AUX LIEUX LOUÉS

Les parties reconnaissent avoir déterminé ensemble quel est le chemin d'accès, à partir de la voie publique jusqu'aux lieux loués, sur lequel le Locataire a un droit de passage non exclusif pour la durée du bail. Aucun véhicule ne peut être stationné et aucun objet ne peut être laissé sur ce chemin qui doit être libre en tout temps et qui est la seule route d'accès aux lieux loués. Pendant le bail, l'Administration pourra, à sa seule discrétion, sur préavis de trente (30) jours, indiquer tout autre chemin d'accès aux lieux loués en remplacement de celui déjà déterminé.

## **7. ÉTAT DES LIEUX LOUÉS**

Le Locataire déclare avoir examiné les lieux loués à sa satisfaction, les accepte sans réserve, en prend livraison à la date de commencement du terme du bail dans l'état dans lequel ils se trouvaient alors et n'en requièrent aucune réparation ou modification.

## **8. ACCÈS AUX LIEUX LOUÉS**

### **8.1 Inspection**

L'Administration pourra en tout temps avoir accès aux terrains pour y effectuer une inspection de routine, sans toutefois interrompre ou nuire aux opérations du Locataire.

### **8.2 Travaux effectués par l'Administration**

Sur préavis de douze (12) heures et en tout temps, sans avis, en cas d'urgence réelle ou appréhendée, l'Administration pourra pénétrer dans les lieux loués et dans toute construction qui s'y trouve, pour y entreprendre des travaux de prévention, réparations, modifications, améliorations ou ajouts ayant trait tant aux lieux loués et à toute construction et installation qui s'y trouvent qu'à toute propriété adjacente, sans que cela ne constitue une éviction totale ou partielle du Locataire. Le loyer stipulé ne doit pas être diminué pendant que ces travaux sont effectués et le Locataire ne pourra réclamer des dommages-intérêts ou une quelconque compensation à cause de pertes ou d'interruptions des affaires du Locataire ou pour toute autre raison, pour autant que les travaux soient de courte durée ou en dehors des heures d'ouverture, à moins qu'il n'y ait urgence. Ces travaux seront effectués par l'Administration ou par toute autre personne désignée par elle avec le moins d'inconvénients possibles pour le Locataire.

### **8.3 Locataires éventuels**

Pendant les six (6) 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 et placer sur les lieux loués une enseigne indiquant que les lieux loués sont offerts en location.

### **8.4 Absence du Locataire**

Si le Locataire n'est pas présent sur les lieux loués pour en autoriser l'accès lorsqu'il y a urgence selon l'Administration, l'Administration, 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. 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.

## 9. ENTRETIEN ET RÉPARATION

### 9.1 **Obligations du Locataire**

Le Locataire devra pendant toute la durée du bail, conserver les lieux loués et équipements qui s'y trouvent ainsi que l'accès en bon état d'entretien et de réparations, comprenant toutes réparations et tout entretien qui relèvent normalement de la responsabilité d'un locateur de par la loi, la coutume ou l'usage. L'Administration pourra raisonnablement indiquer de temps à autre au Locataire quels sont les besoins en entretien et réparations.

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

### 10.1 **Consentement**

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 sera accordé qu'à sa seule discrétion et dans la mesure où le Locataire prouve avoir obtenu tous les permis requis. Ce consentement ne peut être interprété comme une approbation nécessaire en vertu de quelques autres lois, règles, ordonnances, ordres, avis et règlements. Aucun consentement n'est nécessaire pour des travaux de peinture des murs des espaces loués.

Un tel consentement, lorsque accordé, ne doit en aucune manière engager la responsabilité de l'Administration à l'égard des travaux réalisés ou à réaliser. 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 tout autre renseignement ou document qu'elle juge nécessaire à l'examen du dossier. L'Administration pourra exiger des frais raisonnables pour l'examen du dossier, en tenant compte de l'ampleur et de la valeur des travaux à réaliser.

### 10.2 **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 applicable, 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 sont loués de l'Administration, qu'ils ne sont pas sujets à hypothèque et que l'Administration ne peut être tenue responsable du paiement ou de la retenue de toute somme pouvant leur être payable.

Le Locataire devra maintenir en vigueur pendant toute la durée des travaux les assurances des personnes et 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 puisse 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 toute somme, de tout frais et de tout trouble à cet effet et à prendre ses faits et causes.

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.

## **11. DOMMAGE OU DESTRUCTION**

En cas de dommages aux lieux loués ou en cas de leur destruction totale ou partielle, causée par l'incendie, la foudre ou autres éléments de la nature ou par tout autre accident ou événement semblable, alors l'Administration peut résilier le présent bail, droit qu'elle pourra exercer à son gré et à sa seule discrétion, au plus tard deux (2) mois suivant la survenance des dommages ou de la destruction, en donnant au Locataire un avis écrit de son intention; une telle résiliation devient alors exécutoire à la date mentionnée dans l'avis en question.

Si l'Administration n'exerce pas son droit de résilier le bail et que les biens, constructions, installations et ouvrages du Locataire ont été endommagés, ce dernier doit, dans les six (6) mois d'une telle destruction, reconstruire ou restaurer ces constructions, installations ou ouvrages détruits, à ses frais et à la satisfaction de l'Administration.

## **12. EXPROPRIATION**

Si, pendant ce bail, les lieux loués sont expropriés en tout ou en partie, et que la partie expropriée rend le résidu commercialement inutilisable pour les fins prévues au présent bail, le bail sera résilié.

Si, pendant la durée de ce bail, une partie des lieux loués est expropriée de façon à ne pas rendre le résidu commercialement inutilisable, pour les fins prévues aux présentes, le bail sera résilié uniquement pour la partie ainsi expropriée et le loyer sera rajusté en proportion de la superficie résiduelle, 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.

## **13. HYPOTHÈQUE**

### **13.1 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 à un créancier hypothécaire.

### **13.2 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 la 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 autre 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 et qu'à sa connaissance, lesdits lieux loués sont exempts de tout défaut de construction.

### 13.3 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.

## 14. TERME

### 14.1 Durée

Ce bail prend effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 et prendra fin le 31 décembre 2013 sans autre avis ni formalité.

Il est entendu entre les parties que l'Administration pourra, en tout temps, mettre fin au présent bail si elle a besoin de l'ensemble ou d'une partie des lieux loués pour ses besoins de développement futurs ou si elle destine les lieux loués à un usage incompatible avec celui auquel le Locataire les a destinés, et ce, en donnant à ce dernier un préavis de trois (3) mois.

L'Administration, dans ces circonstances, s'engage à relocaliser le Locataire à ses frais à un endroit présentant des avantages équivalents et à reconstruire des infrastructures équivalentes à celles existantes pouvant être transportées, pour pouvoir permettre au Locataire de continuer ses opérations d'arrimage au Terminal La Relance. La relocalisation sera effectuée de façon à ne pas interrompre les opérations du Locataire et que le loyer sera rajusté en conséquences, le cas échéant.

### 14.2 Occupation prolongée

Ce 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 de ce 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.

#### 14.3 **Survie des obligations**

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

#### 14.4 **Renouvellement**

Le bail pourra être renouvelé aux termes et conditions que pourront convenir les parties.

### 15. **LOYER**

#### 15.1 **Loyer de base**

Un montant de soixante-dix-sept mille cent quarante-sept dollars et cinquante-deux cents (77 147,52 \$) est payable le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

#### 15.2 **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.

#### 15.3 **Lieu de paiement**

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

#### 15.4 **Devise et non-réduction**

Toute somme payable par le Locataire en vertu des dispositions du bail, sera payable en argent ayant cours légal au Canada et sans diminution, compensation, subrogation ou déduction quel conque.

### 16. **TAXES ET PERMIS**

#### 16.1 **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 toute autre somme payable à l'Administration.

#### 16.2 **Taxes municipales et scolaires**

Le Locataire 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.

### 16.3 **Autres taxes**

Le Locataire acquittera directement auprès des autorités municipales les taxes d'affaires, d'eau et autres taxes municipales, ainsi que tout permis qui peuvent être imposés ou exigés à un occupant ou à un Locataire tant à l'égard des lieux loués que de l'entreprise qu'il exploite.

### 16.4 **Taxes remplacées**

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

## 17. **FRAIS**

Le Locataire devra payer tous les coûts, frais, impositions, cotisations, permis, débours ou dépenses de quelque nature que ce soit provenant de ou se rapportant aux lieux loués, 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.

## 18. **UTILISATION DES LIEUX LOUÉS**

Le Locataire utilisera les lieux loués uniquement pour y entreposer des matières premières pour son exploitation et celle des sociétés de son groupe.

## 19. **RISQUES DU LOCATAIRE**

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

## 20. **PASSAGES ET SERVITUDES**

Les droits accordés au Locataire par les présentes, sont sujets à tous les droits de passage et servitudes déjà accordés par l'Administration à l'égard des lieux loués antérieurement aux présentes. L'Administration pourra par ailleurs et à sa seule discrétion, accorder de façon raisonnable, à qui que ce soit et pour quelque raison que ce soit, tout droit de passage et de servitude qu'elle estimera appropriée dans, sur ou sous les lieux loués, dans la mesure cependant où ces droits de passage ou de servitude ne nuisent pas de façon significative aux opérations du Locataire et sans que ce dernier ne puisse exiger d'indemnité ou compensation quelconque. L'Administration assumera les frais de modification, d'extension et de déplacement des installations souterraines ou autres du Locataire, pour permettre l'exercice des droits de passage ou de servitude prévus aux présentes.

## 21. **RÉSILIATION ET EXPIRATION**

Nonobstant les dispositions du *Code civil du Québec* :

### 21.1 **Liste**

Le Locataire doit, au moins soixante (60) jours précédents l'expiration de ce bail ou lors de sa résiliation, remettre à l'Administration une liste énumérant les immeubles,

constructions, ouvrages, et/ou améliorations qu'il a érigés ainsi que les équipements et installations qu'il a apportés ou placés sur les lieux loués.

#### 21.2 **Dévolution à l'Administration**

Dans les trente (30) jours de la réception de cette liste, l'Administration pourra, dans un avis écrit au Locataire, indiquer parmi les immeubles, constructions, ouvrages, améliorations, équipements et installations énumérés, ceux qu'elle conservera et ceux-ci lui sont dévolus à titre de propriétaire sans autre formalité dès l'expiration du bail et sans que le Locataire n'ait droit à une indemnité, impense ou compensation quel conque.

À la date d'expiration du bail, ces immeubles, constructions, ouvrages et ou améliorations, équipements et installations devront être libres de toute hypothèque et de tout autre lien, garantie ou dette et le Locataire devra les nettoyer et indiquer par écrit à l'Administration le processus employé pour leur nettoyage.

#### 21.3 **Enlèvement**

Pour tous les autres immeubles, constructions, ouvrages, et/ou améliorations que le Locataire a érigés ainsi que les équipements et installations qu'il a apportés ou placés sur les lieux loués et qui ne sont pas visés aux paragraphes 21.1 et 21.2, le Locataire devra les enlever des lieux loués à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours de l'expiration du bail ou de sa résiliation.

#### 21.4 **Autres**

Lors de la résiliation ou de l'expiration de ce bail, les immeubles, constructions, ouvrages et/ou améliorations que le Locataire a érigés ainsi que les équipements et installations qu'il a apportés ou placés sur les lieux loués et qui n'ont ni été dévolus à l'Administration ni été enlevés tel que ci-dessus prévu, pourront devenir la propriété de l'Administration, par l'envoi d'un avis au Locataire à cet effet et ces biens lui seront alors dévolus sans que le Locataire n'ait droit à quelque indemnité, impenses ou compensation, devront être libres de toute dette et seront soumis aux obligations de nettoyage et d'information du Locataire indiquées au paragraphe 21.2. Tous biens qui ne sont pas dévolus à l'Administration ou enlevés demeureront soumis aux dispositions de ce bail.

#### 21.5 **Remise en état des lieux loués**

Au moment de la résiliation ou de l'expiration de ce bail, le Locataire remettra alors les lieux loués en aussi bon état que celui dans lequel il les a reçus, sauf pour les changements résultant de la vétusté de l'usure normale ou d'une force majeure. Cette obligation vaut également pour tous autres immeubles, constructions, et/ou améliorations ainsi que les équipements et installations qui s'y trouvent et qui sont dévolus à l'Administration peu importe qu'ils aient été fournis par le Locataire ou l'Administration.

#### 21.6 **Défaut**

En cas de défaut d'enlèvement, ou de nettoyage, selon le cas échéant, par le Locataire des biens abandonnés, immeubles, constructions, ouvrages, améliorations et/ou équipements et installations apportés ou placés sur les lieux loués et de remise en état, à l'intérieur des délais prévus, et après un avis de dix (10) jours à cet effet, l'enlèvement, le nettoyage et la

remise en état des lieux loués pourront être effectués par l'Administration pour et aux frais du Locataire, qui devra rembourser tels frais à l'Administration à première demande.

22. **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 et aucun droit de propriété, superficiariaire ou autre, en faveur du Locataire n'est réputé y avoir été créé.

23. **CESSION, SOUS-LOCATION ET CHARGES**

Le Locataire ne peut sous-louer, donner, transférer ni autrement céder en totalité ou en partie le présent bail, les lieux loués, les constructions, améliorations, équipements, installations et biens qui s'y trouvent ou s'y trouveront, ni tolérer ou permettre l'occupation des lieux loués en totalité ou en partie par d'autres personnes, sans avoir obtenu le consentement préalable et écrit de l'Administration. Lorsque l'Administration donne son consentement à une cession ou à une sous-location, ce consentement sera assujéti aux conditions suivantes :

1. Le Locataire doit transmettre à l'Administration copie de l'entente de cession ou de sous-location avant l'arrivée sur les lieux loués du cessionnaire, sous-Locataire ou occupant;
2. Le Locataire est solidairement responsable avec tout cessionnaire, sous-Locataire ou occupant de l'exécution des conditions du bail y compris le paiement du loyer, sans bénéfices de discussion et de division;
3. La cession, sous-location ou occupation ne peut se faire pour un loyer supérieur 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 cessionnaire, sous-Locataire ou occupant, que ce soit en espèces, en biens ou en services excédent le loyer prévu au présent bail;
4. Le Locataire doit rembourser tous les frais engagés par l'Administration relativement à la préparation des documents visant à mettre à exécution la cession ou sous-location ou occupation projetée;
5. L'usage permis des lieux loués et toutes les autres conditions du présent bail demeureront inchangés;
6. L'Administration, par son consentement à une cession ou à une sous-location ou occupation ne renonce nullement aux dispositions des présentes pas plus qu'elle ne donne son consentement à toute cession ou sous-location ultérieure. Toutefois, que l'Administration consente ou non à telle cession, sous-location ou occupation, elle peut recueillir le paiement du loyer ou de toute autre considération du cessionnaire, sous-Locataire ou occupant et imputer cette somme aux montants dus aux termes du bail, sous toutes réserves de ses droits;
7. Seront réputés constituer une cession du bail, le fait de grever d'hypothèques ou autres charges, en totalité ou en partie le présent bail ou les lieux loués, les constructions, améliorations, équipements, installations et biens qui s'y trouvent

et s'y trouveront, ainsi que tous transferts, ventes ou émissions impliquant dans l'ensemble cinquante pour cent (50 %) ou plus des actions comportant droit de vote du capital du Locataire, lorsque ce dernier est une compagnie dont les actions ne sont pas inscrites à une bourse reconnue ou encore, tous transferts ventes ou cessions impliquant dans l'ensemble, cinquante pour cent (50 %) ou plus de la participation dans la société, lorsque le Locataire est une société.

## **24. RESPECT DES LOIS ET RÈGLEMENTS**

### **24.1 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 applicables, en vigueur et ayant force de loi 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, notamment ceux établissant les tarifs de droits et de péages, le règlement d'exploitation dont il reconnaît avoir reçu copie et s'engage à ce que les personnes auxquelles il donne accès, respectent également ces lois, règles, ordonnances, ordres, avis, règlements et tarifs.

### **24.2 Ordre et sécurité**

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

## **25. GARANTIE**

Le Locataire convient de tenir indemnes, 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 quel le loi, règle, ordonnance, ordre, avis ou règlement applicable, en vigueur et ayant force de loi, par le Locataire, ses directeurs, employés, préposés, agents ou autres personnes auxquelles il donne accès aux lieux loués et au port. Tous coûts, dépenses, frais et honoraires judiciaires et extrajudiciaires engagés par l'Administration lui seront remboursés par le Locataire sur première demande.

## **26. TITRES**

Le Locataire n'a contre l'Administration aucun recours découlant de défauts ou vices de titres qui puissent rendre ce bail sans effet, en totalité ou en partie.

## **27. SÉCURITÉ**

### **27.1 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,

des quais et autres endroits auxquels le Locataire a accès dans le port, ainsi que pour l'exploitation de son entreprise et de

## 28. ENVIRONNEMENT

Le Locataire déclare que :

1. Toutes les activités qui seront exercées par le Locataire dans les lieux loués le seront conformément à toutes les lois et tous règlements sur l'environnement ainsi que la Politique environnementale de l'Administration;
2. Les biens installés sur les lieux loués seront et demeureront libres de toute contamination ou dommage à l'environnement en conformité avec les lois et tous règlements sur l'environnement;
3. À sa connaissance, il n'y a aucune plainte, poursuite, enquête ou procédure visant une violation matérielle des obligations du Locataire reliées à l'environnement.

Le Locataire s'engage à prendre les mesures afin d'éviter la pollution sur les lieux loués et sera responsable de tous cas de pollution (telle que ci-après définie) pouvant survenir sur ceux-ci. Il s'engage à ses frais, à entreprendre la réhabilitation de l'environnement en conformité avec les lois environnementales en vigueur dans les plus brefs délais, considérant la gravité du cas de pollution et son étendue.

«**pollution**», désigne le déversement graduel ou soudain, accidentel ou intentionnel de toutes substances gazeuses, liquides ou solides 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, les quais, 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 des activités des personnes auxquelles le Locataire donne accès aux lieux loués, quais, postes d'amarrage et tous autres lieux qui font partie du port.

Le Locataire s'engage par ailleurs à procéder à des vérifications, tests et autres moyens permettant d'évaluer les risques de pollution; il prendra les mesures nécessaires et raisonnables pour éviter toute pollution et dans ce contexte il analysera les moyens alternatifs pour poursuivre sécuritairement ses opérations et il développera un plan afin de répondre à des événements de pollution («**plan d'urgence**»).

Si un cas de pollution survient, 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.

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

Si le Locataire est en défaut de remplir l'un ou l'autre des engagements prévus aux présentes, l'Administration prendra alors après avoir avisé le Locataire par écrit de son défaut toutes

mesures qu'elle juge nécessaire pour prévenir, identifier, traiter et éliminer toute pollution, le tout pour et aux frais du Locataire, qui devra rembourser tels frais à l'Administration sans délai.

**29. ÉVALUATIONS ENVIRONNEMENTALES DES LIEUX LOUÉS**

Le Locataire, à ses frais, fera préparer par une firme reconnue, un rapport établissant les conditions environnementales des lieux loués, soixante (60) jours de la date de ce bail, ainsi que dans les soixante (60) jours de la date de la résiliation ou l'expiration de ce bail. L'Administration se réserve le droit de faire contre expertiser le rapport produit par le Locataire, par une autre firme spécialisée dans le domaine et ce au frais du Locataire. A défaut par le Locataire de faire préparer ledit rapport, l'Administration fera alors préparer un tel rapport par une firme spécialiste désignée par elle et ce au frais du Locataire. Les points à vérifier dans ce rapport sont contenus dans le formulaire d'audit environnemental de l'Administration, qui sera fourni sur demande. Ce rapport aura pour objet entre autres, d'identifier selon les règles de l'art sur et dans le sol des lieux loués la présence de tous contaminant, produits dangereux, pollution ainsi que leur degré de pénétration dans le sol, leur quantité, leur densité et leur étendue. Ce rapport, une fois qu'il aura été approuvé par l'Administration, fera foi de l'état environnemental des lieux loués à la date d'émission de ce rapport et référence y sera faite ultérieurement pour fins de comparaison. La partie qui contestera les conclusions de ce rapport aura le fardeau de la preuve.

Cette obligation est effective seulement si aucune étude environnementale n'a été faite depuis la signature du premier contrat de bail (SI-46) entre les parties.

Si une étude environnementale a déjà été remise à l'Administration au cours d'un contrat de bail précédent, le Locataire aura que la responsabilité de produire un rapport établissant les conditions environnementales des lieux loués lors de la date de résiliation ou d'expiration du présent bail tel que spécifié ci-haut.

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 prises en vertu de la Loi canadienne sur l'évaluation environnementale.

**30. AUDIT ENVIRONNEMENTAL**

Tel que prescrit par la loi, l'Administration doit effectuer 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 aux niveaux des éléments jugés non conforme aux lois environnementales applicables.

**31. NUISANCE**

Le Locataire ne causera ni ne permettra 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 de l'Administration que des autres locataires et autres personnes.

**32. 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 ou sur l'air de quai

dont il est fait référence à l'Article 4 du présent bail. 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 :

1. En cas de dommages ou d'inconvénients causés par des infiltrations d'eau, de neige, ou de glace dans les lieux loués 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;
2. En cas d'incendie, de fausse alarme-incendie, d'explosion, de vol ou d'effraction;
3. En cas de dommages ou d'inconvénients occasionnés par l'état ou l'agencement des conduits et fils électriques;
4. En cas de dommages ou d'inconvénients 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;
5. En cas de réparations majeures, de modifications, d'améliorations ou de changements à la structure des constructions ou à toute chose ou service relié aux constructions érigées sur les lieux loués;
6. En cas de dommages ou d'inconvénients causés par l'état de l'aire de quai ainsi que les réparations, modifications et améliorations qui peuvent y être apportés.

### 33. ASSURANCES

Le Locataire s'engage à souscrire aux assurances suivantes :

#### 33.1 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 et les autres ouvrages situés sur les lieux loués, de même que toute amélioration locative.

L'assurance-biens est une assurance "tous risques" (plutôt qu'une assurance portant sur des risques spécifiques ou offrant une protection étendue) et elle offre une protection contre le bris des chaudières et des machines (ci -après désignées comme étant respectivement "l'assurance tous risques", et "l'assurance-chaudières" et collectivement "l'assurance-biens").

L'assurance tous risques couvre notamment les pertes résultant d'incendie, d'explosion due à la nature même des biens assurés ou résultant d'une ignition, de la fumée, d'une fuite dans les installations de protection contre l'incendie, de l'impact des avions, des navires et des véhicules, des émeutes, du vandalisme, d'actes malveillants, des tremblements de terre, des inondations, des orages, du vent, des cyclones, des tornades et

de la grêle, de même que tout autre risque normalement couvert par les polices d'assurance-biens.

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 co-assurance.

L'assurance-chaudières est 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 renferme 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.

### 33.2 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 **cinq millions** de dollars (**5 000 000 \$**), 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, 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. La couverture d'assurance n'exclut pas la responsabilité civile des Locataires ou celle en matière de pollution dû à un événement accidentel, provoqué par les opérations d'arrimage ou de terminal.

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 à une police d'assurance distincte.

### 33.3 Assurance-automobile :

Le Locataire s'engage à souscrire à une assurance-automobile couvrant tous les véhicules immatriculés qu'il utilise ou qui sont utilisés pour son compte sur les lieux loués. Cette police porte sur les blessures corporelles, le décès, le dommage ou la perte matérielle, et elle renferme une assurance-responsabilité civile, de même qu'une assurance individuelle; le montant de la police est d'au moins **un million** de dollars (**1 000 000 \$**) établi sous réserve d'une franchise n'excédant pas **deux mille** dollars (**2 000 \$**) par sinistre.

### 33.4 **Autres types d'assurance :**

Le Locataire s'engage à souscrire à toute 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.

### 33.5 **Toutes les polices d'assurance :**

1. Doivent désigner comme co-assurés nommés l'Administration ainsi que ses administrateurs, ses dirigeants et ses employés;
2. Ne peuvent être résiliées (en ce qui concerne les intérêts de l'Administration, de ses administrateurs, dirigeants et employés) 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 toute 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 loués 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 un accusé de réception), d'un préavis de trente (30) jours advenant la résiliation de la police ou un changement matériel ayant pour effet de réduire ou de limiter la portée de l'assurance.

### 33.6 **Le Locataire :**

1. Maintient les assurances en vigueur pendant toute la durée du bail et chaque fois qu'il occupe les lieux loués;
2. Chaque fois que l'Administration lui en fait la demande, il fournit à celle-ci les certificats d'assurance faisant état de l'assurance en vigueur, sous la forme prescrite par l'Administration.

### 33.7 **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 aux assurances et de les maintenir en vigueur.

### 34. MANQUEMENTS

Le Locataire enfreint les dispositions de ce bail et il encourt les pénalités 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 accordée pour la liquidation ou la dissolution des biens du Locataire, que celle-ci soit volontaire ou non;
4. Les lieux loués deviennent vacants n'importe quand pendant la durée du bail en raison de leur abandon par le Locataire ou à la suite de son expulsion par procédure judiciaire pour non-paiement de loyer, violation d'un engagement ou pour toute autre cause;
5. Il fait défaut de respecter les dispositions, obligations et conditions, matérielles des présentes;
6. 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;
7. 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;
8. Les lieux loués sont utilisés par toute personne à des fins autres que celles qui sont prévues au 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 quel conque des dispositions des présentes concernant l'utilisation des lieux loués.

En cas de tout manquement 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 quinzième (15<sup>ème</sup>) jour de la date de l'avis, tout comme si ce quinzième (15<sup>ème</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-intérêts imputables à son manquement, ainsi que le moindre des montants suivants : le loyer qui reste à

courir jusqu'à la fin du bail ou un loyer représentant une période de trois (3) mois d'occupation tel que prévu à l'article 15.

35. **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 plus élevé des taux suivants: douze pour cent (12 %) l'an ou le taux préférentiel de l'institution financière avec laquelle l'Administration fait affaires, majoré de cinq pour cent (5 %). Il est entendu qu'une somme ne peut être due par le Locataire à l'Administration en vertu de l'article 15 de ce bail tant et aussi longtemps que l'Administration n'aura pas présenté une facture au Locataire.

36. **MANQUEMENT DE L'ADMINISTRATION 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.

37. **DROITS CUMULATIFS**

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

38. **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 aucun avis ou mise en demeure.

39. **AVIS**

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

40. **ÉLECTION DE DOMICILE**

Aux fins de livraison de tous avis, procédures légales ou autres documents, le Locataire élit domicile dans les lieux loués ou au bureau du greffier du District judiciaire où se trouvent les lieux loués.

41. **FORCE MAJEURE**

Sauf en ce qui concerne les obligations d'ordre pécuniaire du Locataire, ni l'Administration ni le Locataire ne seront tenus responsable de l'inexécution de l'une quelconque de ses obligations aux termes des présentes ni des dommages ou pertes subis par l'autre partie si l'inexécution, les dommages ou les pertes résultent d'un cas de force majeure, d'actes ennemis du Canada, de

guerre, de désastre, d'émeute, de grève, de lock-out, d'un cas fortuit ou autre événement similaire, ou de tout autre état d'urgence ou cause qui peut raisonnablement être considéré hors du contrôle de l'une ou l'autre des parties.

42. **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.

43. **INTERPRÉTATION**

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

44. **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.

45. **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.

46. **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.

47. **PROTECTION DES RENSEIGNEMENTS PERSONNELS**

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

48. **DÉLAI DE RIGUEUR**

Tout délai prévu au bail et se rapportant à toute obligation ou engagement du Locataire ou de l'Administration est de rigueur.

49. **CONFLITS D'INTÉRÊT**

Aucun administrateur de l'Administration ni aucun dirigeant ou employé de cette dernière n'est admis à prendre part en tout ou en partie au présent contrat ou à en bénéficier de quelque façon.

Le Locataire confirme que lui-même ni personne pour son compte n'a donné ou promis ou offert à un administrateur ou employé de l'Administration dans le but de conclure ce contrat un cadeau

ou une gratification quelconque et que ni lui ni personne pour son compte n'a employé une personne pour solliciter ou conclure ce contrat en échange d'une commission, d'un pourcentage ou d'un frais de courtage ou d'honoraires conditionnels.

50. **DÉCLARATION RELATIVE À L'OFFRE DE LOCATION**

Sans objet.

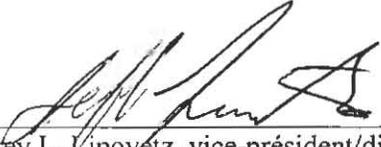
51. **NON MANDATAIRE (activités non essentielles)**

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

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé le présent bail comme suit :

**MINES WABUSH** (le Locataire), **par son agent administratif**  
**Cliffs Mining Company**, à Sept-Îles, province de Québec,

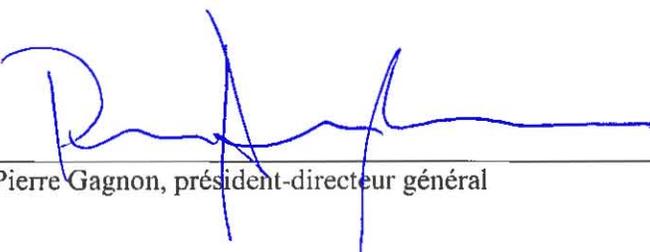
le 11 juillet 2012

Par :   
Jeffrey L. Lipovetz, vice-président/directeur général  
*Division Minerais de fer Est du Canada*

**L'ADMINISTRATION PORTUAIRE DE SEPT-ÎLES** à Sept-Îles, province de Québec,

le 11 juillet 2012

Par :   
Carol Soucy, président

Par :   
Pierre Gagnon, président-directeur général

# **ATTACHMENT 5**



15<sup>e</sup>

ANNIVERSAIRE  
ADMINISTRATION  
PORTUAIRE DE SEPT-ÎLES

*Célébrons notre Port!*

474-SI-46

Le 24 juillet 2014

Monsieur Steeve Charest  
Directeur général, division Pointe-Noire  
Cliffs Natural Resources  
C. P. 878  
Sept-Îles (Québec) G4R 4L4



**Objet : Prolongation du bail 474-SI-46**

Monsieur,

Considérant le statut de la fin du bail 474-SI-46 au 31 décembre 2013 pour l'espace de 25 000 m<sup>2</sup> au quai de La Relance à Pointe-Noire, la présente lettre se veut une prolongation du bail pour une période supplémentaire de neuf (9) mois, soit jusqu'au 30 septembre 2014.

En vertu de l'article 21.5, nous vous invitons à communiquer avec nous afin de nous faire part de la façon dont vous comptez procéder pour la remise des lieux loués dans l'état où ils étaient lors de la prise de possession.

Par ailleurs, veuillez trouver ci-joint la facture complémentaire pour une location supplémentaire de neuf (9) mois. Vous trouverez également ci-joint, une lettre originale supplémentaire à remplir et à garder pour vos dossiers.

Nous vous invitons donc à remplir la section ci-dessous afin de confirmer votre consentement à la prolongation du bail et à nous retourner le document dûment signé par la poste.

Espérant le tout à votre convenance, recevez, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Le président-directeur général,

Pierre D. Gagnon

PDG/cg

p. j. Facture  
Lettre originale supplémentaire

c. c. M<sup>me</sup> Patsy Keays, directrice des affaires corporatives, Port de Sept-Îles  
M. Raynald Ouellet, vice-président, Opérations, Port de Sept-Îles

**CONSENTEMENT**

Le soussigné accuse réception de la présente correspondance et confirme son consentement à la prolongation du bail n° 474-SI-46 pour une période supplémentaire de neuf (9) mois, soit jusqu'au 30 septembre 2014.

Steeve Charest  
Directeur général, division Pointe-Noire

12/09/14

Date

# **ATTACHMENT 6**

*Célébrons notre Port!*

474-SI-46

Le 12 décembre 2014

Monsieur Tony Chabot  
Directeur, Opérations et entretien  
Division Pointe-Noire  
Cliffs Natural Resources  
C. P. 878  
Sept-Îles (Québec) G4R 4L4

**Objet : Prolongation du bail 474-SI-46**

Monsieur,

Considérant le statut de la fin du bail 474-SI-46 au 30 septembre 2014 pour l'espace de 25 000 m<sup>2</sup> au quai de La Relance à Pointe-Noire, la présente lettre se veut une prolongation du bail pour une période supplémentaire de neuf (9) mois, soit jusqu'au 30 juin 2015.

En vertu de l'article 21.5, nous vous invitons à communiquer avec nous afin de nous faire part de la façon dont vous comptez procéder pour la remise des lieux loués dans l'état où ils étaient lors de la prise de possession.

Par ailleurs, veuillez trouver ci-joint la facture complémentaire pour une location supplémentaire de neuf (9) mois. Vous trouverez également ci-joint, une lettre originale supplémentaire à signer et à garder pour vos dossiers.

Nous vous invitons donc à remplir la section ci-dessous afin de confirmer votre consentement à la prolongation du bail et à nous retourner le document dûment signé par la poste.

Espérant le tout à votre convenance, recevez, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Le président-directeur général,

Pierre D. Gagnon

PDG/cg

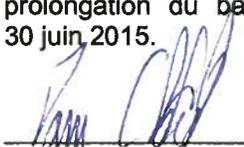
p. j. Facture  
Lettre originale supplémentaire

c. c. M<sup>me</sup> Patsy Keays, directrice des affaires corporatives, Port de Sept-Îles  
M. Raynald Ouellet, vice-président, Opérations et développement des affaires, Port de Sept-Îles

---

**CONSENTEMENT**

Le soussigné accuse réception de la présente correspondance et confirme son consentement à la prolongation du bail n° 474-SI-46 pour une période supplémentaire de neuf (9) mois, soit jusqu'au 30 juin 2015.

  
\_\_\_\_\_  
Tony Chabot  
Directeur, Opérations et entretien  
Division Pointe-Noire

  
\_\_\_\_\_  
Date

# **ATTACHMENT 7A**

**MEMORANDUM OF AGREEMENT** made and entered into on this 24th day of September, One Thousand Nine Hundred and Ninety-Eight (1998).

**BETWEEN:**

**WABUSH IRON CO. LIMITED**, a corporation incorporated in the State of Ohio, United States of America, by Articles of Incorporation filed with the Secretary of State of Ohio on the 19th day of April, 1957, and authorized to carry on business in the Province of Quebec by *An Act respecting legal publicity of sole proprietorships, partnerships and legal persons*, having its head office at 1100 Superior Avenue, Cleveland, Ohio, U.S.A. 44114, and a place of business at Pointe-Noire, Sept-Îles, Province of Quebec, G4R 4L4, herein acting and represented by Damien Lebel, its representative, duly authorized for the purposes hereof according to the terms of a resolution of the Board of Directors of the Corporation dated September 24, 1998;

**AND:**

**STELCO INC.**, a corporation incorporated under the laws of Canada under the name of the Steel Company of Canada, Limited by letters patent granted by the Secretary of State of Canada on the 8th day of June, 1910, having changed its name to the one of Stelco Inc. by supplementary letters patent dated the 27th day of June, 1980, having its head office at 100 King Street West, Hamilton, Ontario, L8N 3T1, and a place of business at Pointe-Noire, Sept-Îles, Province of Quebec, G4R 4L4, herein acting and represented by Damien Lebel, duly authorized for the purposes hereof under the terms of a power of attorney given on September 22, 1998 by B.W. Warry and M. Tuvikene, themselves acting under Section 2.04 of the general by-laws of the Corporation;

**AND:**

**DOFASCO INC.**, a corporation incorporated under the laws of Canada under the name of Dominion Foundries and Steel, Limited by letters patent granted by the Secretary of State of Canada on the 18th day of May, 1917, having changed its name to the one of Dofasco Inc. by supplementary letters patent dated the 6th day of October, 1980, having its head office at 1330 Burlington Street East, Hamilton, Ontario, L8N 3J5, and a place of business at Pointe-Noire, Sept-Îles, Province of Quebec, G4R 4L4, herein acting and represented by Damien Lebel, duly authorized for the purposes hereof under the terms of a power of attorney given on



September 22, 1998 by U. Soomet and Joan Wepler themselves acting under Section 6 of the general by-laws of the Corporation;

(hereinafter collectively sometimes referred to as "Wabush")

**AND:**

**CANADA PORTS CORPORATION**, a corporation incorporated under the *Canada Ports Corporation Act* (R.S. c. C-9), having its head office at 330 Sparks Street, Place de Ville, Tower C, Ottawa, Ontario, K1A 0N6 and a place of business at 1 Quai Mgr Blanche, Sept-Îles, Province of Quebec, G4R 5P3, authorized under the terms of an Order in Council of the Government of Canada dated August 26, 1998 (P.C. 1998-1513) herein acting and represented by Jim Lynes, President and Chief Executive Officer and David Cuthbertson, Secretary, acting under Section 35 of the Administrative By-law of the Corporation;

(hereinafter referred to as "Ports Canada")

**WHEREAS** Wabush is the owner of a water lot known as Lot No. 17-1 in the Township of Arnaud (the "Water Lot"), the dock (the "Dock") and the bridge (the "Bridge") constructed thereon and land (the "Land") and other facilities (the "Ancillary Assets") related thereto (collectively referred to as the "Facilities"), all located in the Township of Arnaud, Province of Quebec;

**WHEREAS** Ports Canada wishes to purchase the Facilities from Wabush and Wabush wishes to sell the Facilities to Ports Canada;

**NOW THEREFORE, THIS AGREEMENT WITNESSETH AS FOLLOWS**

1. Wabush hereby acknowledges that it is selling to Ports Canada and Ports Canada is purchasing from Wabush the following Facilities under the deed of sale executed between the parties concurrently herewith:
  - (i) the Water Lot known as Lot 17-1 in the Township of Arnaud as outlined approximately in blue on the plan attached hereto as Schedule "B" and initialled by the parties for identification;

- (ii) the Dock as outlined approximately in orange (the West section) and purple (the East section) on Schedule "A" annexed hereto and initialled by the parties for identification;
- (iii) the Bridge as outlined approximately in green on Schedule "A" annexed hereto;
- (iv) the Land forming part of Lot No. T-1 Block T in the Township of Arnaud with an area of 43,442 sq.m. and part of Lot T-4 Block T in the Township of Arnaud with an area of 5,304 sq.m. (These two parts of lots are shown on the plan made by Omer Roussy Q.L.S. on September 24, 1997, outlined in red on Schedule "B" annexed hereto);
- (v) any interest it may have in the railway trackage located on the Dock, the Bridge and the Land;
- (vi) the Ancillary Assets, namely:

	<u>Asset No.</u>	<u>Asset Description</u>
a)	52161295	Mooring Bits
b)	52961290	Stiff-Leg Derrick
c)	52962605	Navigation Beacons (5)
d)	52962644	Dock Area Office & Warehouse and Drying Facilities
(e)	52962959	Walkway South Side of Loading Dock)
f)	52963272	Inst 5/1000 w Mercury Flood Lights Dock
g)	52963796	Yard & Dock Operating Dry Facilities
h)	69083579	Cathodic Protection Sys Part 1 of 2
i)	69083580	Cathodic Protection Sys Part 2 of 2

2. Notwithstanding the provisions contained in Section 1, Wabush will continue to own, operate and maintain the following equipment (collectively referred to as the "Equipment") to which Ports Canada renounces to the right of accession:

- a) the loading equipment on the Dock and the conveyor galleries (including the unloading system located therein) and towers related thereto at the West section of the Dock;
- b) the pipeline and related equipment for unloading petroleum products at the East section of the Dock;

- c) electrical and water lines relating to the loading equipment and the pipeline.
3. Wabush declares to be the sole, full and absolute owner of the Facilities which are free of any claims, hypothec and other charges whatsoever excluding the servitudes, which are set forth in the deed of sale executed concurrently herewith and in the deed of servitude to be executed pursuant to Section 21 hereof.
  4. Ports Canada agrees, at its expense, to dredge the Dock area and the channel to the Dock to permit the loading and unloading of vessels at the West section of the Dock. The water draft in the dredged area will be a minimum of sixteen meters (16 m) or 52.5 feet (marée graphique) as shown on Plan SI-1765 dated June, 1998. Ports Canada further agrees, at its expense, to ensure that the Dock area and the channel to the Dock and the water draft in the dredging area will be maintained in accordance with the foregoing standards during the term of this Agreement.
  5. Ports Canada agrees, at its expense, to make any repairs or reinforcements, structural or otherwise, to the Dock and to the Bridge and to the other Facilities which are required as a result of the dredging.
  6. Ports Canada shall use its best efforts to complete the dredging by December 31, 1998. However, if such efforts do not succeed, Ports Canada shall complete dredging to a minimum of thirteen (13) meters or 42.6 feet (marée graphique) along the West section of the Dock on or before December 31st, 1998 and shall complete all the dredging work to a depth of sixteen (16) meters within a period of three hundred and sixty-five (365) days from the date of the award of the dredging contract. Dredging shall be conducted in such a manner so as to minimize interference with the operation of the Dock for the loading of iron ore and manganese. For this purpose, Ports Canada and Wabush agree to prepare mutually satisfactory schedules in advance of the dredging operations.
  7. Ports Canada agrees to be responsible, at its expense, for all repairs to the West section of the Dock and the Bridge, structural and otherwise, for the purposes of restoring the West section of the Dock and the Bridge to good and working condition and, without restricting the generality of the foregoing, the cathodic protection systems or whatever other systems are available to fully protect the West section of the Dock and the Bridge from rust, such repairs and reinforcements to be completed by December 31, 2001, and to maintain at its expense the West section of the Dock and the Bridge in good working condition during the term of this Agreement. Notwithstanding the foregoing, in the event that Wabush makes significant changes to its machinery and equipment on the Dock which would affect the condition and loading state of the Dock and/or the Bridge, Wabush agrees to obtain the prior written consent of Ports Canada thereto.
  8. Ports Canada, at its expense, shall construct and maintain a separate gate and independent access to the Bridge over its own property including the Land to be acquired under the



terms hereof, the exact location of which gate and access shall be mutually agreed between Ports Canada and Wabush acting reasonably. Such gate and access shall be physically separate from the Wabush gate and access existing on its property and shall be for the use of Ports Canada's employees, suppliers, customers and any other users of the Facilities not specifically authorized by Wabush to use Wabush's gate and access.

9. Ports Canada will install on or before December 31, 2001, at its expense, a drainage control system including the filtration system for the West section of the Dock to prevent Dock and Bridge drainage water from entering into the river in order to eliminate permanently the phenomena commonly known as "red water". The system for the West section of the Dock will include equipment to extract "red water" from the Dock and Bridge areas, the whole to comply with the requirements of all applicable environmental laws and regulations including the *Fisheries Act*. Ports Canada agrees that the installation of the drainage control systems will comply with all applicable laws and regulations. Ports Canada agrees to consult with Wabush before and during the design Phase of the system.
10. Wabush will be responsible for the cost of operating and maintaining the drainage control systems and the filtration system installed for the West section of the Dock.
11. Ports Canada agrees to build on or before December 31, 2001 a basin to impound any oil spill on the surface of the Dock at the discharge station located at the East section of the Dock, which Wabush agrees to operate and maintain at its expense.
12. Ports Canada agrees that Wabush's wharfage and berthage tariffs for iron ore and manganese placed on board each vessel at the West section of the Dock for a period of 40 years from the date hereof, will be as follows;

Berthage (per GRT) first two periods of 12 hours:	\$0.024
Subsequent periods of 12 hours:	\$0.011
Wharfage (per tonne) Canadian vessels going to the Great Lakes:	\$0.01 → 7.9
All other vessels and destinations:	\$0.04 → 1.8

Plus any applicable GST and QST (or any replacement thereof)

Provided that the dredging to a depth of thirteen (13) meters is completed by Ports Canada as set forth in Section 6 hereof, the aforesaid wharfage and berthage tariffs will commence to be paid on January 1st, 1999 and shall continue to be paid for a period of three hundred and sixty-five (365) days from the date of the award of the dredging contract referred to in Section 6 hereof. However, if all the dredging is not completed to a



depth of sixteen (16) meters within three hundred and sixty-five (365) days from the date of the award of the dredging contract by Ports Canada, no further wharfage and berthage tariffs and no minimum annual wharfage and berthage charges as contemplated in Section 13 hereof shall be paid until all such dredging is completed by Ports Canada.

In the event that dredging to a depth of thirteen (13) meters is not completed as set forth in Section 6 hereof, Wabush shall not be responsible for the payment of any wharfage and berthage fees or of any minimum annual wharfage and berthage charges as contemplated in Section 13 until all the dredging is completed to a depth of sixteen (16) meters by Ports Canada. In the event that the initial dredging to a depth of thirteen (13) meters is completed by Ports Canada on or before December 31, 1998 and all the dredging is completed to a depth of sixteen (16) meters within a period of three hundred and sixty-five (365) days from the date of the award of the dredging contract, there will be no pro-ration of the minimum guaranteed wharfage and berthage charges contemplated in Section 13 hereof.

13. Subject to Sections 12 and 25 hereof, Wabush agrees to pay a minimum guaranteed annual wharfage and berthage charge of \$300,000 per annum plus any applicable GST and QST (or any replacement thereof) for 40 years for manganese and iron ore placed on board vessels at the West section of the Dock, which minimum charge shall be adjusted on a pro-rata basis from the date all the dredging is completed during the calendar year until December 31 inclusive of such calendar year. Any minimum charge, or any pro-rata amount thereof, will be paid within thirty (30) days from the end of the calendar year.
14. Ports Canada will continue to collect harbour dues on all vessels. All cargoes other than iron ore and manganese will be subject to the Port of Sept-Îles' standard berthage and wharfage tariffs. The wharfage and berthage tariffs for iron ore and manganese charged to Wabush under Section 12 hereof will be subject to the same annual percentage increases as the Port of Sept-Îles standard tariffs. The minimum annual wharfage and berthage charge of \$300,000 per annum shall also be subject to the same annual percentage increases as the Port of Sept-Îles standard wharfage and berthage tariffs but in no event shall any such increase in the minimum charge exceed two percent (2%) per annum.
15. Upon the execution of this Agreement and the deed of sale referred to herein and executed concurrently herewith, Ports Canada shall become the owner of the Facilities and shall have the sole possession, administration, management and control thereof.
16. Wabush will have <sup>14</sup>sole "prior berthing privilege"(s) as defined in Schedule "C" annexed hereto and initialled by the parties for identification on the Western section of the Dock for loading iron ore and manganese.

17. Wabush will have full authority and will be solely responsible for the loading operations of iron ore and manganese and for the maintenance, repair, replacement and operation of its Equipment and for the loading and unloading of vessels by Wabush at the West section of the Dock. Other non-Wabush vessels may use the Equipment on or about the said West section of the Dock for commodities not incompatible with Wabush commodities and pay reasonable usage fees therefor directly to Wabush for the use of its Equipment but all harbour dues, berthage fees and wharfage fees shall be paid directly to Ports Canada.
  
18. The parties acknowledge that bulk material such as dolomite, limestone and coke breeze are presently offloaded and stored at the Ports Canada dock known as "La Relance" situated east of the Facilities. In the event that Ports Canada constructs a new storage area in the vicinity of the Facilities, Wabush agrees to leave the storage facility area of La Relance and transfer its commodities to the new storage area. The usage of an exclusive area for the storage of these Wabush commodities, equivalent to the surface of land purchased by Ports Canada (see art. 1(iv)), will be included in the wharfage tariffs to be paid by Wabush on the commodities. The terms and conditions for the usage of Ports Canada's unloading and stockpiling facilities are to be determined by the parties. The new storage area will be linked to the East section of the Dock to be used for the offloading of the above-mentioned commodities.
  
19. Ports Canada warrants and represents in favour of Wabush that it has obtained all permits, consents and approvals required for Ports Canada to enter into this Agreement and the other agreements referred to herein and to perform its obligations thereunder.

Wabush warrants and represents in favour of Ports Canada that it has obtained all consents and approvals required for Wabush to enter into this Agreement and the other agreements referred to herein and to perform its obligations thereunder.

20. Ports Canada will have the non-exclusive right of use of the road situated to the west side of the Dock and the Bridge, subject to the following terms and conditions:
  - a) The aforesaid right of use shall terminate on December 31st, 2001, save and except that the said right of use will continue in favour of Ports Canada for minor traffic on an occasional basis. In the event that Ports Canada decides to develop the East section of the Dock, the said right of use shall terminate and Ports Canada will have the right of use of the road owned by Wabush situated east of the Dock between the public road and Point E referred to in Schedule "B" annexed hereto, subject to terms and conditions to be mutually agreed, until Ports Canada builds its own road to the East section of the Dock at which time the right of Ports Canada to use the road situated east of the Dock shall automatically cease;

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized 'D' followed by a horizontal line. The second signature is a stylized 'J' followed by a horizontal line and the letters 'DAR'.

- b) Ports Canada will comply with all the security regulations adopted from time to time by Wabush;
  - c) Gate passes to be issued to Ports Canada or its duly authorized representatives shall require prior written Wabush approval. Wabush will have the right at its sole discretion to withdraw passes which have been issued for reasonable cause;
  - d) Ports Canada will forthwith provide any information required by Wabush with respect to the Wabush approval of gate passes.
21. As soon as possible following the execution of this Agreement, Ports Canada and Wabush will enter into a deed of servitude for the duration of this Agreement in form susceptible of registration containing such terms and conditions as may be mutually agreed between the parties hereto acting reasonably to provide for:
- a) the use of the West section of the Dock and the Bridge by Wabush and access thereto by foot and by vehicle and the operation of the West section of the Dock by Wabush;
  - b) the placement, maintenance and operation of loading equipment by Wabush on the West section of the Dock;
  - c) the placement, maintenance and operation of the conveyor systems by Wabush at the West section of the Dock;
  - d) the placement, maintenance and operation by Wabush of the new conveyor system at the West section of the Dock for Wabush's bulk storage materials, if applicable;
  - e) the use, maintenance and operation of the conveyor galleries (including the unloading system located therein) and towers presently used by Wabush in its operations;
  - f) the use, maintenance and operation by Wabush of the pipeline and related equipment for unloading petroleum products;
  - g) electrical and water lines presently used by Wabush and related to loading equipment and the pipeline;
  - h) access by Wabush and its employees to the shed and the parking area located on the East section of the Dock for the maintenance and operation of office space, shower space and warehousing, until such time as Ports Canada deem necessary

Two handwritten signatures are present at the bottom right of the page. The first signature is a stylized, cursive 'DL'. The second signature is a more complex cursive signature, possibly 'J. [unclear]'.

to demolish and relocate the offices and the parking area to a new mutually agreed location outside the wharf, on Wabush's property as shown approximately on Schedule "D" annexed hereto and initialled by the parties for identification;

- i) use, maintenance and operation of equipment to extract ore particles and the pumping system for the drainage control system.

In the event that there is any dispute between the parties hereto with respect to the terms and conditions to be contained in the deed of servitude referred to above, this dispute will be submitted for the decision of one (1) arbitrator who will be appointed by the parties hereto within five (5) days of written notification of the dispute by one party to the other. If the parties hereto cannot agree on the choice of one (1) arbitrator, the dispute will be submitted to three (3) arbitrators; in this case, one arbitrator will be appointed by Wabush within the said five (5) days, the second arbitrator will be appointed by Ports Canada within the said five (5) days and within a further five (5) days of their nomination, they will appoint a third arbitrator who is either a notary or a lawyer in good standing under his or her respective professional association and who has practised for at least ten (10) years in commercial real estate law. The submission of the dispute to the arbitrators will be made in writing within ten (10) days following the appointment of the one (1) arbitrator or of the third arbitrator, as the case may be. The cost of the arbitration will be divided equally between Wabush and Ports Canada.

The jurisdiction of the arbitrator or the arbitrators will exclude the jurisdiction of the Courts. The arbitrator or arbitrators can simplify and reduce the procedures which have been provided. The decision will be rendered within thirty (30) days following the date of the completion of the submission to them, unless another delay is stipulated in the submission. The decision will be final and binding upon the parties and without appeal and will not necessitate any homologation, unless either Ports Canada or Wabush requests it in which case the costs of homologation will be divided equally between the two (2) parties.

Before and during the arbitration period, the parties hereto will continue to fulfill their rights and obligations hereunder regardless of their dispute.

22. In addition to the servitudes to be constituted as set forth above in Section 21, and subject to obtaining any necessary approvals, the parties agree that any other servitudes or agreements which may be required and mutually agreed by Ports Canada and by Wabush in order to improve their respective businesses shall be constituted or implemented.

23. Ports Canada, at its expense, shall have the right to demolish the shed and the parking area presently located on the East section of the Dock for the maintenance and operation of office space, shower space and warehousing and to relocate same to a new location on Wabush's property, the whole as shown approximately on Schedule "D" annexed hereto.



24. In the event of any conflict between the provisions contained in the deed of servitude to be executed pursuant to Section 21 hereof, or in the deed of sale executed concurrently herewith and the provisions of this Agreement, the provisions contained in this Agreement shall prevail.
  
25. The term of this Agreement shall commence on the date hereof and shall terminate on September 23rd, 2038 inclusive. If Wabush decides to close its mine at the town of Wabush and wants to terminate this Agreement **after the first five years from the date hereof**, it can do so by giving Ports Canada at least one (1) year's notice of such decision and by paying during such year immediately following notification the minimum guaranteed wharfage for one (1) year three hundred thousand dollars (\$300,000) (as may be adjusted in accordance with Section 14 hereof) or the actual wharfage and berthage tariffs incurred during such year, whichever is greater. If Wabush decides to close its mine at the town of Wabush and wants to terminate this Agreement **before the end of the first five years from the date hereof**, it can do so by giving Ports Canada a notice to that effect and by paying the minimum guaranteed wharfage for the remaining years or part of it. For example, if Wabush gives such notice two (2) years after the date hereof, it shall pay nine hundred thousand dollars (\$900,000) adjusted as aforesaid to Ports Canada. The date of termination of this Agreement shall also be the date of termination of the deed of servitude to be executed pursuant to Section 21 hereof and the parties hereto agree to enter into an agreement of cancellation thereof in form susceptible of registration.
  
26. Stelco Inc. and Dofasco Inc. declare in the deeds of sale that Stelco Inc. and Dofasco Inc. are not non-residents of Canada within the meaning of Article 116 of the *Income Tax Act* (Canada) and Article 1097 of the *Taxation Act* (Quebec) and Wabush Iron Co. Limited shall comply with the aforesaid Sections of the *Income Tax Act* (Canada) and the *Taxation Act* (Quebec) by supplying Ports Canada with certificates from the relevant tax authorities and Wabush Iron Co. Limited and Ports Canada acknowledge that they have concurrently herewith entered into a tax indemnification agreement with respect thereto.
  
27. Ports Canada and Wabush will be each responsible for its own legal fees and disbursements, it being agreed, however, that the cost of the deeds of sale and the deeds of servitude including all fees and disbursements related thereto, publication thereof and the necessary copies shall be paid by Ports Canada.
  
28. Any real estate tax adjustments (municipal and school, etc.) between Ports Canada and Wabush with respect to the Facilities shall be made as and from December 31, 1998 and shall be paid on January 2, 1999 and, subject to any applicable exemptions, Ports Canada will assume the payment of any such taxes after December 31, 1998.

29. All notices, requests, demands and other communications hereunder shall be given in writing and shall be delivered or sent by bailiff, by facsimile transmission (receipt return requested) or receipt courier delivery at the following addresses:

**To:** **WABUSH IRON CO. LIMITED**  
18th Floor  
1100 Superior Avenue  
Cleveland, Ohio  
U.S.A. 44114

Attention: Corporate Secretary

To: **STELCO INC.**  
Stelco Tower  
100 King Street West  
P.O. Box 2030  
Hamilton, Ontario  
Canada L8N 3T1

Attention: Vice-President Purchasing and Raw  
Materials

To: **DOFASCO INC.**  
1330 Burlington Street East  
P.O. Box 2460  
Hamilton, Ontario  
Canada L8N 3J5

Attention: Corporate Secretary

With a copy to: **CLIFFS MINING COMPANY**  
Pointe-Noire  
Sept-Îles, Quebec  
G4R 4L4

Attention: Mr. Damien Lebel,  
General Manager

Handwritten signatures in the bottom right corner of the page.

To: CANADA PORTS CORPORATION  
c/o PORT OF SEPT-ILES  
1 Quai Mgr-Blanche  
Sept-iles, Quebec  
G4R 5P3

Attention: General Manager

With a copy to: CANADA PORTS CORPORATION  
330 Sparks Street  
Place de Ville  
Tower C  
Ottawa, Ontario  
K1A 0N6

Attention: President

or at such other address as either of the parties may indicate to the other party in writing in conformity with the foregoing. Any such notice, request, demand or other communication shall be deemed to have been received on the next business day following dispatch and acknowledgement of receipt by the recipient's fax machine, or if delivered by courier shall be deemed to have been received at the time it is delivered.

30. Except as herein provided, neither Ports Canada nor Wabush shall sell, transfer or assign this Agreement or its rights and obligations hereunder without the prior written consent of the other party hereto, which consent may not be unreasonably withheld or delayed. Notwithstanding the foregoing, either party hereto may sell, transfer and assign this Agreement or its rights and obligations hereunder to an "affiliate" as that term is defined in the *Canada Business Corporations Act* or in virtue of a merger, amalgamation or other corporate or governmental reorganization or restructuring of either party and in the case of Wabush, between Wabush Iron Co. Limited and Stelco Inc. and Dofasco Inc. and/or between all their respective shareholders, or between some of them, as the case may be, without the consent of the other party hereto, provided that the assignee shall agree in writing to be bound by all the provisions of this Agreement as if it had been named as a party hereto, that the assignor shall remain solidarily liable with the assignee for the performance of all its obligations hereunder and provided that the assignor shall notify the other party in writing at least thirty (30) days in advance of such transfer and assignment.
31. If at any time during the term of this Agreement, either Ports Canada wishes to sell the Facilities acquired hereunder from Wabush or Wabush wishes to sell the Remaining Facilities as defined in Schedule "E" hereto and initialled by the parties for identification (the "Offeror"), other than as hereinafter provided, it shall first, before any such sale, deliver a Notice to this effect (the "Sale Notice") to the other party hereto (the "Offeree").

*[Handwritten initials]*

The Sale Notice shall contain an offer to sell the Offeror's Facilities or Remaining Facilities, as the case may be, at a price payable only by certified cheque or bank draft and/or assumption of existing indebtedness and on terms set out in the Sale Notice (such price and terms being called the "Sale Terms").

Thereupon the Offeree may, within the thirty (30) day period after receipt of the Sale Notice (the "Option Period"), deliver written notice (the "Notice") to the Offeror of the Offeree's election to accept or not to accept the Offer contained in the Sale Notice. If no such Notice is delivered to the Offeror within the Option Period, the Offeree shall be deemed not to have accepted the Offer contained in the Sale Notice. Should the Offer be accepted by the Offeree within the Option Period, the sale of the Facilities or of the Remaining Facilities, as the case may be, shall take place within thirty (30) days from the expiration of the Option Period. Should the said Offer not be accepted by the Offeree within the Option Period, the Offeror shall have the right to sell the Facilities or the Remaining Facilities, as the case may be, but always at a price and on terms and conditions no less favourable to the Offeror than the Sale Terms, to any other party within one hundred and eighty (180) days after the Option Period has expired. If no sale is so completed within such one hundred and eighty (180) day period, the Offeror shall not proceed with the sale of the Facilities or the Remaining Facilities, as the case may be, without again complying with all relevant provisions of this Section, and so on from time to time.

Notwithstanding the foregoing, this Section shall not apply in the event that Ports Canada or Wabush wishes to transfer and assign its respective Facilities or its Remaining Facilities, as the case may be, to an "affiliate" as that term is defined in the *Canada Business Corporations Act* or in virtue of any merger, amalgamation or other corporate reorganization of either party, or in the case of Wabush, such transfer and assignment takes place between Wabush Iron Co. Limited, Stelco Inc. and Dofasco Inc.

32. Any payments required to be made under the deeds of sale or deeds of servitude will be made in lawful money of Canada.
33. Time shall in all respects be of the essence of this Agreement.
34. This Agreement is made pursuant to and shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Province of Quebec and with the laws of Canada to the extent applicable hereto.
35. Any amendment, waiver, release or discharge of any of the provisions of this Agreement shall be effective only if made in writing and executed by the designated representative of both Wabush and Ports Canada.



- 36 The preamble to this Agreement and all Schedules annexed hereto shall have the same force and effect as though set forth herein at length.
- 37 If any provision of this Agreement is invalid or unenforceable, the balance of this Agreement shall remain in effect, and if any provision of part thereof is inapplicable to any person or circumstance, it shall nevertheless remain applicable to all other persons and circumstances.
- 38 No consent or waiver, by either party hereto to any breach or default by the other party shall be deemed or construed to be a consent or waiver to or of any other breach or default. The failure on the part of either party to complain of any act, or failure to act, of the other party or to declare the other party in default, irrespective of how long such failure continues, shall not constitute a waiver by such party of its rights hereunder or under any other agreement contemplated hereby.
- 39 Each of the parties hereto shall at the request of the other and jointly with each other execute all deeds and documents and do all acts and things as may be reasonably necessary or advisable from time to time in order to carry out the spirit and intent of this Agreement.
- 40 Whenever any approval or consent is required hereunder, each of the parties agrees that the same shall not be unreasonably withheld or delayed. Without limiting the foregoing, each of the parties agrees that they shall act reasonably and in good faith with regard to the fulfillment of their respective obligations in all matters contemplated in this Agreement.
- 41 Subject to the restrictions on assignment set forth herein, this Agreement shall enure to the benefit of, and be binding upon, the parties hereto and their respective heirs, executors, administrators, successors and other legal representatives (including receivers, trustees and assignees).
- 42 This Agreement shall not create a partnership between the parties hereto. Nothing contained in this Agreement constitutes an emphyteutic contract and no right of superficies is created hereby.
- 43 Wabush Iron Co. Limited, Stelco Inc. and Dofasco Inc. shall be solidarily liable to Ports Canada with respect to the obligations stipulated herein, but such liability shall be restricted to the assets of Wabush Iron Co. Limited, Stelco Inc. and Dofasco Inc. located in Sept-Îles, Scully Mine and Pointe Noire which comprise the Wabush Joint Venture mining project.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are two distinct signatures, one appearing to be 'DL' and another 'DHC', with some smaller initials or marks between them.

44. The parties agree that all announcements and publicity with respect to the matters hereby contemplated shall be pre-notified to, agreed to, and coordinated with each other, provided, however, that neither party shall be prevented by the foregoing from meeting legal obligations to disclose.
45. The parties hereto have requested that the present Agreement be drafted in the English language; les parties aux présentes ont exigé que cette entente soit rédigée dans la langue anglaise.

SIGNED AT THE Town of Sept-Îles, Province of Quebec this 24th day of September, 1998.

**WABUSH IRON CO. LIMITED**

Per: *D. Lebel*

SIGNED AT THE Town of Sept-Îles, Province of Quebec this 24th day of September, 1998.

**STELCO INC.**

Per: *D. Lebel*

SIGNED AT THE Town of Sept-Îles, Province of Quebec this 24th day of September, 1998.

**DOFASCO INC.**

Per: *D. Lebel*

SIGNED AT THE Town of Sept-Îles, Province of Quebec, this 24th day of September, 1998.

**CANADA PORTS CORPORATION**

Per: *[Signature]*

Per: *[Signature]*





SCHEDULE "C"

- (iii) "exclusive berthing privilege" means a berthing right which may be exercised by one or more persons to the exclusion of all others,
- (iv) "prior berthing privilege" means a berthing right which may be exercised by one or more persons in priority to, but not in exclusion of, the berthing rights which other persons may exercise,
- (v) "senior berthing privilege" means a berthing right which may be exercised by one or more persons in priority to certain berthing rights of other persons, but not to each or all of these rights,
- (vi) "junior berthing privilege" means a berthing right which may be exercised by one or more persons subject to the priority attached to any prior berthing privilege and to any senior berthing privilege;

*DL*      *JL*  
*DL*



**SCHEDULE "E"**

**Facilities:**

- a) Shiploading Equipment
  - shiploader
  - conveyors
  - silos (6)
  - screening plant
  
- b) Stock yard
  - storage area
  - stacker reclaimer
  - stacker
  - conveyors
  
- c) Bunker "C" system
  - unloading pipeline
  - tanks
  - tank cars
  
- d) Bentonite system
  - unloading conveyors
  - shed

*DAV*  
*JK*

# **ATTACHMENT 7B**



**Bill to / Facturer à**

WABUSH MINES JOINT VENTURE - POINTE NOIRE  
 DISTRICT 1002, CP.190 MONTREAL SUCCURSALE B  
 MONTREAL QC H3B 3J7  
 CANADA

<b>Invoice No. / N° de facture</b> 20751	
<b>Date (Y/A-M-D/J)</b> 30-10-2015	<b>Page :</b> 1 of/de 1
<b>Customer No. / N° du client</b> 310	
<b>Remit to / Remettre à</b> PORT DE SEPT-ÎLES 1 Quai Mgr Blanche Sept-Îles (Québec) G4R 5P3 Phone / Tél : (418)968-1231 Fax : (418)962-4445	

<b>Place and Events - Lieu et événements</b>	
<b>Ship's name / Nom du navire :</b>	<b>Sequence No / No séquence :</b>
<b>Flag / Pavillon :</b>	<b>At wharf of / Au quai de :</b>
<b>Gross tons at / Jauge brute :</b>	<b>Date of arrival / Date d'arrivée :</b>
<b>Length Overall / Longueur hors tout :</b>	<b>Date of departure / Date de départ :</b>

Dues / Droits	Description	Code	Qty / Qté	Rate / Taux	Amount / Montant
<i>Others / Autres</i>	<i>BERTHAGE CHARGES / DROIT D'AMARRAGE</i>	621	1.00	332103.5400	332 103.54
<i>Wharfage dues / Droits de quai</i>	<i>WHARFAGE CHARGES / DROIT DE QUAYAGE</i>	622	1.00	107652.2100	107 652.21
	<i>CONTRAT ENTRE MINES WABUSH ET LE PORT DE SEPT-ÎLES</i>				0.00
	<i>MONTANT MINIMAL 2015 = 439 755.75 \$</i>				0.00
-----					
<i>Tax/Taxe TPS :</i>	<i>86679-2757-RT0001</i>				21 987.79
<i>Tax/Taxe TVQ :</i>	<i>1022337200-TQ0001</i>				43 865.64
<b>Special Instructions / Instructions spéciales</b>	<b>Overcharge Surcharge</b>	<b>Subtotal Sous-total</b>	<b>Total Tax(es) Total des taxes</b>	<b>Amount Due Montant dû</b>	
	0,00	439 755,75	65 853.43	505 609,18	

Interest will be charged on overdue accounts at the rate of 1,5%. Account payable upon receipt. / L'intérêt sera calculé sur le solde en souffrance au taux de 1,5%. Payable sur réception. An account is overdue 30 days after invoice date. / Un compte est en souffrance 30 jours après la date de facturation.

**Payable par chèque ou par transfert bancaire. / Payable by check or bank transfer.**  
[www.portsi.com](http://www.portsi.com)

**Quote invoice number on all correspondence  
 Indiquer le numéro de facture sur toute correspondance**

# **ATTACHMENT 8**

27-10-2015  
08:33:46

# ADM. PORTUAIRE DE SEPT-ILES

1  
DIANE  
APSI

## Analyse des comptes à recevoir Dossier Détaillé

### Critères de sélection

Client :	10070	à	10070
Date sélection :		au	27-10-2015
Présentation Projet :	N	à	N
Courant selon date due :	N	à	N

Client	Nom	Cie	Facture	Description	Date	Courant	30 jours	60 jours	90 jours +	Total
10070 (514)954-6540	CLIFFS QUEBEC IRON MI NING LTD									
		APSI	19986	CSB YEARS	31-12-2014				70 960,78	70 960,78
			20127		28-01-2015				205 024,10	205 024,10
			<b>2</b>						<b>275 984,88</b>	<b>275 984,88</b>
			<b>2</b>			0,00	0,00	0,00	<b>275 984,88</b>	<b>275 984,88</b>
					% du compte	0,00	0,00	0,00	100,00	

# **ATTACHMENT 9**



**Bill to / Facturer à**

CLIFFS QC MINE DE FER LIMITEE  
 DISTRICT 1064 CP190 MONTREAL SUCCURSAL B  
 MONTREAL (QUEBEC) H3B 3J7  
 CANADA

<b>Invoice No. / N° de facture</b> 19986	
<b>Date (Y/A-M-D/J)</b> 31-12-14	<b>Page :</b> 1 of/de 1
<b>Customer No. / N° du client</b> 10070	
<b>Remit to / Remettre à</b> PORT DE SEPT-ÎLES 1 Quai Mgr Blanche Sept-Îles (Québec) G4R 5P3 Phone / Tél : (418)968-1231 Fax : (418)962-4445	

**Place and Events - Lieu et événements**

<b>Ship's name / Nom du navire :</b> CSB YEARS	<b>Sequence No / No séquence :</b> 2014-0414
<b>Flag / Pavillon :</b> HONG KONG	<b>At wharf of / Au quai de :</b> TRANSBORDEMENT
<b>Gross tons at / Jauge brute :</b> 151825	<b>Date of arrival / Date d'arrivée :</b> 2014-12-25 12:00
<b>Length Overall / Longueur hors tout :</b> 330,00	<b>Date of departure / Date de départ :</b> 2015-01-09 00:00

Dues / Droits	Description	Code	Qty / Qté	Rate / Taux	Amount / Montant
Berthage dues / Droits amarrage	FOREIGN BERTHAGE CHARGES / DROITS D'AMARRAGE ÉTRANGER	101	12.00	0.0402	73 240,38
Wharfage dues / Droits de quai	/ ENTENTE - MINERAI DE FER	789	-5699.00	0.4000	-2 279,60
-----					
<b>Special Instructions / Instructions spéciales</b>	<b>Overcharge Surchage</b>	<b>Subtotal Sous-total</b>	<b>Total Tax(es) Total des taxes</b>	<b>Amount Due Montant dû</b>	
	0,00	70 960,78	0,00	70 960,78	

Interest will be charged on overdue accounts at the rate of 1,5%. Account payable upon receipt. / L'intérêt sera calculé sur le solde en souffrance au taux de 1,5%. Payable sur réception. An account is overdue 30 days after invoice date. / Un compte est en souffrance 30 jours après la date de facturation.

**Payable par chèque ou par transfert bancaire. / Payable by check or bank transfer.**  
[www.portsi.com](http://www.portsi.com)

**Quote invoice number on all correspondence  
 Indiquer le numéro de facture sur toute correspondance**

# **ATTACHMENT 10**

**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);

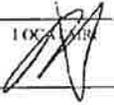
**ATTENDU QUE** l'Administration, conformément à ses lettres patentes, a la gestion des Lieux loués et des Lieux loués additionnels (tel que ces termes sont définis ci-après);

**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 :

ADMINISTRATION 	LOCATAIRE 
---	--

## 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 validement 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.

ADMINISTRATION	LOCATAIRE
	

#### 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.

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 différent 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.

## 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)

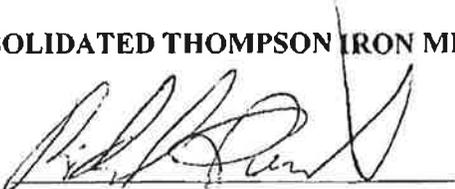
L'Administration déclare et le Locataire reconnaît que ce Bail est conclu sous le nom propre de l'Administration portuaire de Sept-Iles non à titre de mandataire de *Sa Majesté du chef du Canada*.

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**

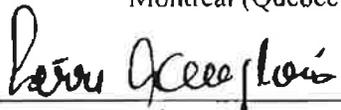
Réf. : Bail signé par le Locataire le 29 octobre 2009 à Montréal, Province de Québec, et signé par l'Administration le 29 octobre 2009 à Sept-Îles, Province de Québec.

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

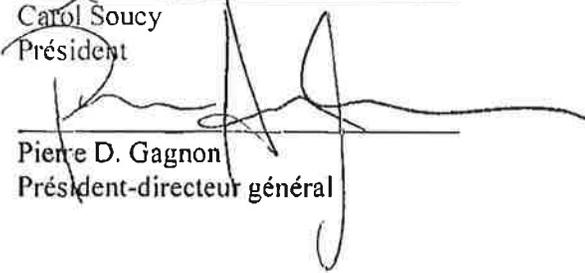
Nom : Pierre Langlois  
Qualité : Avocat  
Adresse : Fraser Milner Casgrain s.e.n.c.r.l.  
1, Place Ville-Marie  
Bureau 3900  
Montréal (Québec) H3B 4M7

  
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

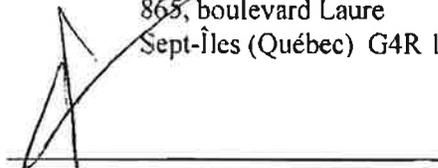
**Réf. : Bail signé par le Locataire le 29 octobre 2009 à Montréal, Province de Québec, et signé par l'Administration le 29 octobre 2009 à Sept-Îles, Province de Québec.**

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	VICARVIRE
----------------	-----------

## 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.

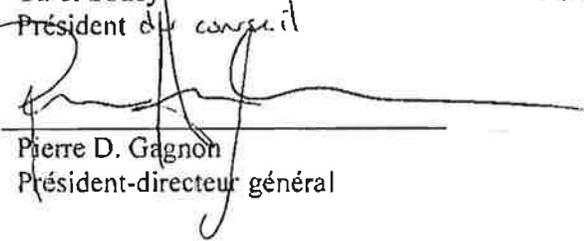
### DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS

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

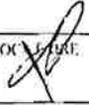
Par :   
Richard Quesnel  
Président

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.

# **ATTACHMENT 11**



Invoice No. / N° de facture 20127	
Date (Y/A-M-D/J) 28-01-15	Page : 1 of/de 1
Customer No. / N° du client 10070	
Remit to / Remettre à PORT DE SEPT-ÎLES 1 Quai Mgr Blanche Sept-Îles (Québec) G4R 5P3 Phone / Tél : (418)968-1231 Fax : (418)962-4445	

**Bill to / Facturer à**

CLIFFS QC MINE DE FER LIMITEE  
DISTRICT 1064 CP190 MONTREAL SUCCURSAL B  
MONTREAL (QUEBEC) H3B 3J7  
CANADA

**Place and Events - Lieu et événements**

Ship's name / Nom du navire :	Sequence No / No séquence :
Flag / Pavillon :	At wharf of / Au quai de :
Gross tons at / Jauge brute :	Date of arrival / Date d'arrivée :
Length Overall / Longueur hors tout :	Date of departure / Date de départ :

Dues / Droits	Description	Code	Qty / Qté	Rate / Taux	Amount / Montant
Rents / Locations	LAND RENTAL / LOCATION DE TERRAIN BAIL SI-190 LOCATION DE TERRAIN D'UNE SUPERFICIE DE 174 391 M2 POINTE-NOIRE DU 28 JANV. AU 31 DÉC 2015 INCLUS INDEXATION DE 1,5 %	501	1.00	178320.5900	178 320,59
Tax/Taxe TPS :	86679-2757-RT0001				8 916,03
Tax/Taxe TVQ :	1022337200-TQ0001				17 787,48
<b>Special Instructions / Instructions spéciales</b>	<b>Overcharge Surcharge</b>	<b>Subtotal Sous-total</b>	<b>Total Tax(es) Total des taxes</b>	<b>Amount Due Montant dû</b>	
	0,00	178 320,59	26 703,51	205 024,10	

Interest will be charged on overdue accounts at the rate of 1,5%. Account payable upon receipt. / L'intérêt sera calculé sur le solde en souffrance au taux de 1,5%. Payable sur réception. An account is overdue 30 days after invoice date. / Un compte est en souffrance 30 jours après la date de facturation.

**Payable par chèque ou par  
transfert bancaire. / Payable by  
check or bank transfer.**  
www.portsi.com

Quote invoice number on all correspondence  
Indiquer le numéro de facture sur toute correspondance

# **ATTACHMENT 12**



**Bill to / Facturer à**

CLIFFS QC MINE DE FER LIMITEE  
 DISTRICT 1064 CP190 MONTREAL SUCCURSAL B  
 MONTREAL (QUEBEC) H3B 3J7  
 CANADA

<b>Invoice No. / N° de facture</b> 20120	
<b>Date (Y/A-M-D/J)</b> 01-01-2015	<b>Page :</b> 1 of/de 1
<b>Customer No. / N° du client</b> 10070	
<b>Remit to / Remettre à</b> PORT DE SEPT-ÎLES 1 Quai Mgr Blanche Sept-Îles (Québec) G4R 5P3 Phone / Tél : (418)968-1231 Fax : (418)962-4445	

<b>Place and Events - Lieu et événements</b>	
<b>Ship's name / Nom du navire :</b>	<b>Sequence No / No séquence :</b>
<b>Flag / Pavillon :</b>	<b>At wharf of / Au quai de :</b>
<b>Gross tons at / Jauge brute :</b>	<b>Date of arrival / Date d'arrivée :</b>
<b>Length Overall / Longueur hors tout :</b>	<b>Date of departure / Date de départ :</b>

Dues / Droits	Description	Code	Qty / Qté	Rate / Taux	Amount / Montant
<i>Rents / Locations</i>	<i>LAND RENTAL / LOCATION DE TERRAIN</i>	<i>501</i>	<i>1.00</i>	<i>192565.1300</i>	<i>192 565.13</i>
	<i>BAIL SI-109</i>				<i>0.00</i>
	<i>LOCATON DE TERRAIN D'UNE SUPERFICIE</i>				<i>0.00</i>
	<i>DE 174 391 M2</i>				<i>0.00</i>
	<i>POINTE-NOIRE</i>				<i>0.00</i>
	<i>DU 1ER JANV. AU 31 DÉC. 2015</i>				<i>0.00</i>
	<i>INCLUS INDEXATION DE 1,5 %</i>				<i>0.00</i>
-----					
<b>Tax/Taxe TPS :</b>	<i>86679-2757-RT0001</i>				<i>9 628.26</i>
<b>Tax/Taxe TVQ :</b>	<i>1022337200-TQ0001</i>				<i>19 208.37</i>

Special Instructions / Instructions spéciales	Overcharge Surcharge	Subtotal Sous-total	Total Tax(es) Total des taxes	Amount Due Montant dû
	0,00	192 565,13	28 836.63	221 401,76

Interest will be charged on overdue accounts at the rate of 1.5%. Account payable upon receipt. / L'intérêt sera calculé sur le solde en souffrance au taux de 1,5%. Payable sur réception. An account is overdue 60 days after invoice date. / Un compte est en souffrance 60 jours après la date de facturation.

**Payable par chèque ou par transfert bancaire. / Payable by check or bank transfer.**  
**www.portsi.com**

**Quote invoice number on all correspondence**  
**Indiquer le numéro de facture sur toute correspondance**

# **ATTACHMENT 13**

Fasken Martineau DuMoulin LLP  
Barristers and Solicitors  
Patent and Trade-mark Agents

www.fasken.com

Stock Exchange Tower  
Suite 3700, P.O. Box 242  
800 Place Victoria  
Montréal, Quebec, Canada H4Z 1E9

514 397 7400 Telephone  
514 397 7600 Facsimile



Guillaume-Pierre Michaud  
Direct +1 514 397 5264  
gmichaud@fasken.com

December 17, 2015  
N° de dossier : 302521. 1

**WITHOUT PREJUDICE  
BY EMAIL**

**Norton Rose Fullbright LLP**  
1, Place Ville-Marie,  
Montréal, Québec, H3B 1R1

Attention: Sylvain Rigaud  
(sylvain.rigaud@nortonrosefullbright.com)

**FTI Consulting Canada Inc.**  
TD Waterhouse Tower  
79, Wellington Street West  
Suite 2010, P.O. Box 104  
Toronto, Ontario, M5K 1G8

Attention : Nigel Meakin  
(nigel.meakin@fticonsulting.com) et de  
Steven Bissel  
(steven.bissel@fticonsulting.com)

**Blake, Cassels & Graydon LLP**  
600, Boul. de Maisonneuve Ouest  
Suite 2200,  
Montréal, Québec, H3A 3J2

Attention : Bernard Boucher  
(Bernard.boucher@blakes.com)

**Bloom Lake CCAA Parties**  
bloomlake@fticonsulting.com

**Wabush CCAA Parties**  
wabush@fticonsulting.com

**Objet : In the matter of the restructuring of Bloom Lake General Partner Limited, Quinto Mining Corporation, 856839 Canada Limited, Cliffs Quebec Iron Mining ULC, Bloom Lake Railway Company Limited, The Bloom Lake Iron Ore Mine Limited Partnership under the *Companies' Creditors Arrangement Act***

**&**

**In the matter of the restructuring of Wabush Iron Co. Limited, Wabush Resources Inc., Wabush Mines, Arnaud Railway Company, Wabush Lake Railway Company Limited under the *Companies' Creditors Arrangement Act***

All,

We represent *Administration Portuaire de Sept-îles / Sept-Îles Port Authority* (“SIPA”) in the present matter, including with respect to the ongoing claim process.

We refer to the proof of claim of SIPA (the “Claim”) filed as of the date hereof with the Monitor *FTI Consulting Inc.* (“Monitor”), and to which this letter is attached thereto as “Attachment 13”. All capitalized terms in this letter have the meaning ascribed to such terms in the Claim and the order issued by the Superior Court of Quebec on November 16, 2015 in the present matter.

We would like to bring to your attention certain claims of SIPA that are related to the Claim, but that constitute “Excluded Claim” pursuant to the 4.36 of the *Amended Claims Procedure Order* issued by the Quebec Superior Court on November 16, 2015 (the “Claims Procedure Order”).

**1. Lease 474-46 Claim (i.e. Lease “Relance”)**

The Claim contains an unsecured claim of \$35,243.50 CAD against Wabush Mines, with respect to amounts owed to SIPA by Wabush Mines pursuant to the lease of certain lands of SIPA (25 000 square meters at the dock « Quai de la Relance ») by Wabush Mines (i.e. the Lease 474-46 Claim”).

See Attachments 1, 3, 4, 5 and 6 in this respect.

That being said, as indicated in Attachment 3, the claim of SIPA with respect to Lease 474-46 would normally be for an amount of \$46,146.28, when considering the amounts owed for which the liability of Wabush Mines was incurred on or after the Determination Date of May 20, 2015.

As such, please note that the claim of SIPA constituting an Excluded Claim and for which SIPA is not required to file a proof of claim pursuant to paragraph 33 of the Claims Procedure Order is \$10,902.78. SIPA reserves all of its rights with respect to this amount owed by Wabush Mines.

**2. Lease 474-109 Claim (Lease 2009)**

The Claim contains an unsecured claim of \$16,377.66 CAD against Cliffs Quebec Iron Mining ULC (“Cliffs Quebec”), with respect to amounts owed to SIPA by Cliffs Quebec pursuant to the Lease #474-109.

See Attachments 8, 10, 11 and 12 in this respect.

That being said, as indicated in the Claim of SIPA with respect to Lease 474-109, SIPA's claim in that respect would normally be for an amount of \$221,401.76, when considering the amounts owed for which the liability of Cliffs Quebec was incurred on or after the Determination Date of January 27, 2015, the whole in accordance with paragraph 19 of the Lease 474-109.

As such, please note that the claim of SIPA constituting an Excluded Claim and for which SIPA is not required to file a proof of claim pursuant to paragraph 33 of the Claims Procedure Order is \$205,024.10. SIPA reserves all of its rights with respect to this amount owed by Cliffs Quebec.

### 3. MOU 1998 Claim

We wish to bring to your attention the Excluded Claim of SIPA for an amount of \$505,609.18 CAD, (the "**MOU 1998 Claim**").

The MOU 1998 Claim is a claim with respect to amounts owed to SIPA by Wabush Mines pursuant to the Memorandum of Agreement entered into on September 24, 1998 between Wabush Iron, Stelco Inc., Dofasco Inc. (predecessors of Wabush Mines) and SIPA (as successor to Canada Ports Corporation) (the "**MOU 1998**"), attached hereto as "**Attachment 7A**".

Pursuant to section 13 of the MOU 1998, Wabush Mines agreed to pay a minimum guaranteed annual wharfage and berthage charge of \$300,000 per annum plus any applicable GST and QST for 40 years for manganese and iron ore placed on board vessels at the west section of the dock belonging to the Port of Sept-Îles, and said minimum charge or any pro rata amount, as applicable, shall be paid within 30 days from the end of the calendar year.

Pursuant to section 14 of the MOU 1998, this minimum guaranteed amount is subject to an annual increase of maximum 2% per annum. As such, SIPA represents that the minimum amount owed for 2015 under the MOU 1998 is \$505,609.18, taxes included See an invoice #20751 dated October 30, 2015 attached hereto as "**Attachment 7B**".

The Determination Date is May 20, 2015 with respect to Wabush Mines. The guaranteed minimum payment is incurred upon the end of the calendar year whether or not there are operations at the dock, as per the MOU 1998 (see notably paragraph 13 of the MOU 1998). As such, SIPA holds an Excluded Claim against Wabush Mines with respect to the MOU 1998 for an amount of \$505,609.18 CAD. SIPA reserves all of its rights with respect to this amount owed by Wabush Mines.

Please do not hesitate to contact the undersigned for any question with respect to this letter and SIPA's Claim.

Best regards,

**FASKEN MARTINEAU DuMOULIN S.E.N.C.R.L., s.r.l.**



Guillaume-Pierre Michaud

Encl.

c. c. : Pierre Gagnon, President and Chief Executive Office, SIPA  
Patsy Keays, Head of Corporate Affairs, APSI