

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^{er} 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^{er} 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 m²) comprenant :

Vingt-cinq mille mètres carrés (25 000 m²) 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 m² 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^{er} 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^{er} 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'assureraient 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^{ème}) jour de la date de l'avis, tout comme si ce quinzième (15^{ème}) 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.

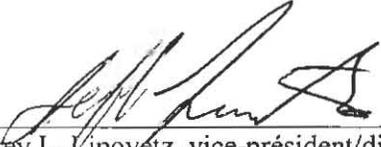
51. **NON MANDATAIRE (activités non essentielles)**

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,

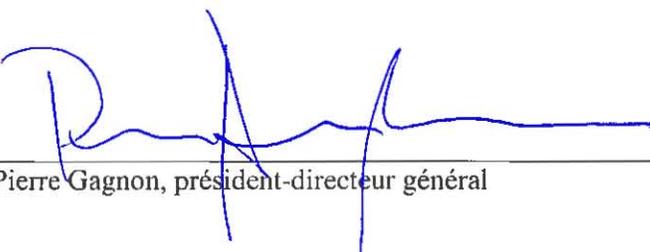
le 11 juillet 2012

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