

PAR COURRIEL

Le 21 septembre 2026

DEMANDEUR

N/Réf. : 202608-83

Objet : Demande d'accès à l'information

Monsieur,

Nous donnons suite à votre demande d'accès à l'information reçue le 26 août 2026.

La recherche a permis de repérer des documents concernant votre demande qui vous sont accessibles. Vous les trouverez ci-joints.

De plus, pour répondre au point 1 de la demande (tout permis ou toute autorisation), vous trouverez un guide de consultation de GESTIM afin de vous permettre de repérer les titres miniers qui occupent ou ont occupé les terrains des sites du km 454 et du km 511 visés par la demande.

Nous vous indiquons que vous pouvez demander à la Commission d'accès à l'information de réviser cette décision. Vous trouverez ci-joint une note explicative concernant l'exercice de ce recours.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

La responsable de l'accès à l'information,

Original signé par

Matilde Thérroux-Lemay

p. j. : 2

Activités minières

IDENTIFICATION DU TITULAIRE

Titulaire : Société de développement de la Baie James
Adresse : 110 boul. Matagami
Municipalité : Matagami
Code postal : J0Y 2A0

DESCRIPTION DES TRAVAUX

-Déboisement de 3,5 hectares et mise en de 80 mètres de chemin de classe 4 pour l'exploitation d'une carrière.

Région administrative : 10 U.G. : 106 UAF : 106030
MRC : Jamésie Municipalité : Gouvernement régional d'Eeyou Istchee Baie-James
Secteur désigné¹ : Canton Rivière-Eastmain et feuillet écoforestier 33C11NO.

¹ La carte annexée fait partie intégrante de ce permis. Elle indique la localisation du secteur désigné.

VOLUME À RÉCOLTER

Essence ou groupe d'essences	Qualité	Quantité (m ³)	Zone tarif.	Taux (\$/m ³)	Total (\$)	Destination des bois
Épinette	B	3,00	998	13,61	40,83	Usage du titulaire
Épinette	C	2,00	998	0,25	0,50	Usage du titulaire
Total :		5,00			41,33	

Total payé, taxes incluses : 47,52

CONDITIONS

- Le titulaire de ce permis doit respecter toute Loi ou règlement applicable à l'exercice des activités autorisées à son permis.
- Le titulaire de ce permis n'est pas exempté d'obtenir tout autre permis ou autorisation nécessaire à la réalisation de son projet.
- Les données cartographiques mises à la disposition de toutes personnes qui réalisent des activités d'aménagement forestier ne le sont qu'à titre indicatif. Il est de la responsabilité de ceux qui réalisent de telles activités d'effectuer des vérifications sur le terrain, afin de s'assurer que ces informations sont exactes et à jour. Nous vous rappelons que la caractérisation des cours d'eau (cours d'eau à écoulement permanent ou intermittent) doit être faite à partir d'observations réalisées durant une période appropriée (soit lorsqu'il n'y a pas ou peu de neige au sol).
- Le présent permis d'intervention ne peut être considéré comme une autorisation à réaliser des activités d'aménagement forestier en dérogation d'une exigence prévue à la Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier ou à un règlement édicté en vertu de celle-ci, à moins que, conformément à la loi ou au règlement, cette dérogation ait spécifiquement fait l'objet d'une autorisation.

SIGNATURE

Thibeault, Martin (10-DGFO)

Signature numérique de Thibeault, Martin (10-DGFO)
Date : 2026.04.21 14:33:40 -04'00'

2026/04/21 13:47:27

Chef de l'unité de gestion

année/mois/jour heure:minute:seconde

Ce permis est valide à partir de la date de signature de la personne autorisée.

VOICI COMMENT EFFECTUER DES RECHERCHES À PARTIR DE LA CARTE INTERACTIVE DU SITE GESTIM.

Accéder au site de GESTIM en cliquant le lien suivant :

https://gestim.mines.gouv.qc.ca/MRN_GestimP_Presentation/ODM02101_login.aspx

Une fois dans le site, accéder aux fonctions de recherches gratuitement en cliquant sur :

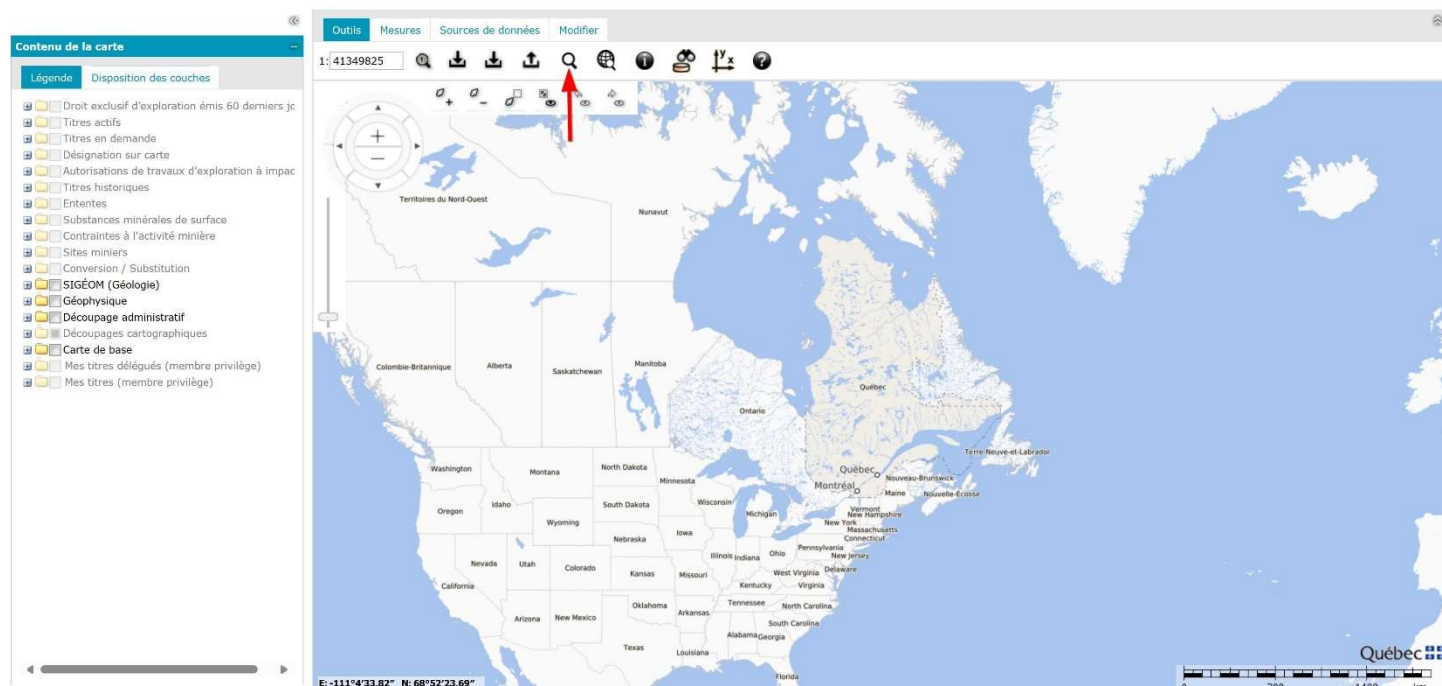


Il faut accepter les conditions d'utilisation.

Pour accéder à la carte interactive de GESTIM, vous devez cliquer sur Consultation du registre, puis sur Carte, dans le menu de GESTIM. Notez que la carte peut prendre quelques secondes à se télécharger.

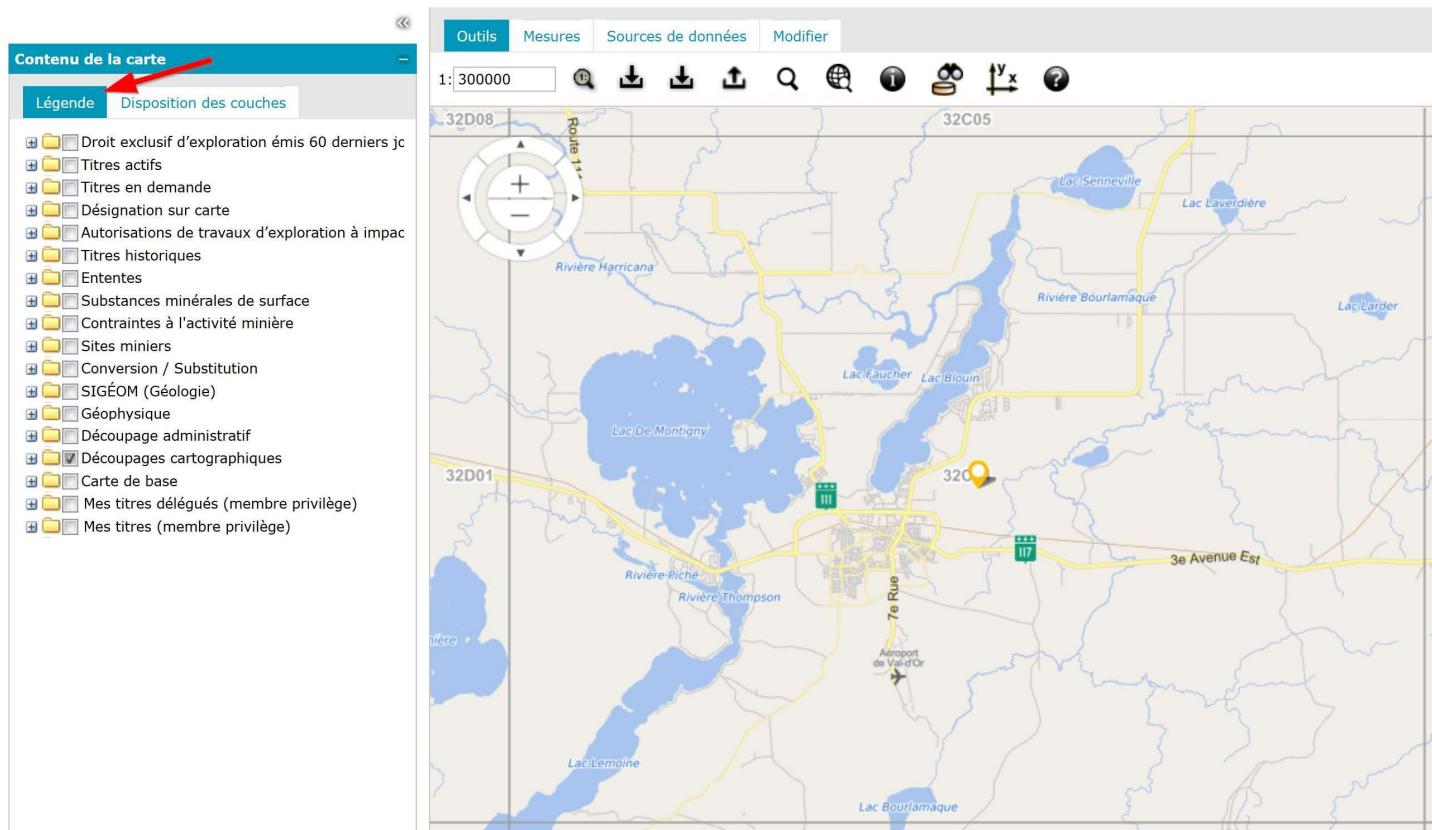


Pour déterminer un territoire précis, vous devez utiliser l'outil Recherche et localisation (icône représentant une loupe) dans la barre d'outils au haut de la carte.

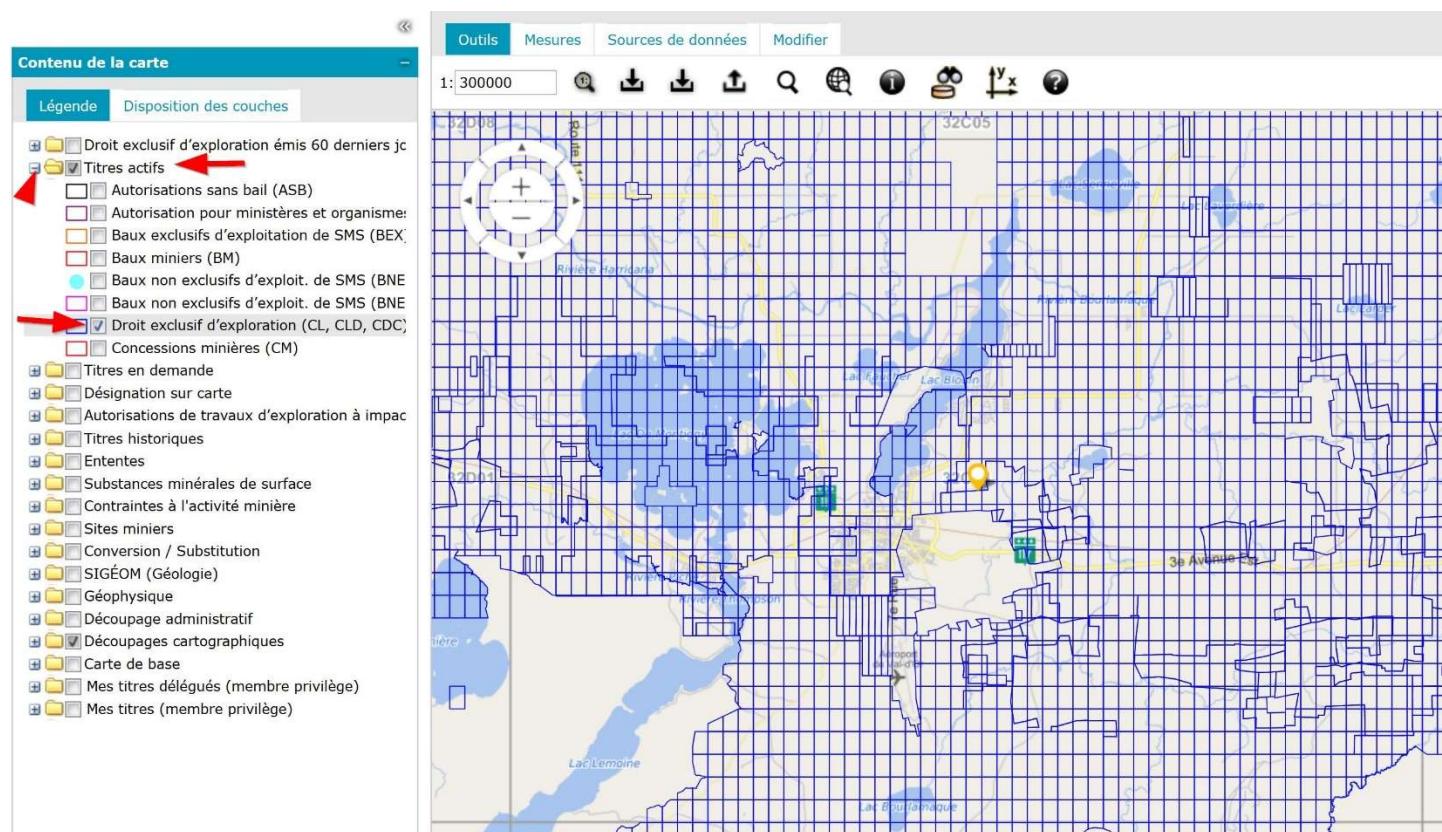


Avec l'outil Recherche et localisation, il est possible de localiser un territoire à partir d'une adresse postale, d'un code postal, d'un nom de lac ou de rivière, d'un village, d'une ville, d'un canton, ou encore par un numéro de feuillet SNRC.

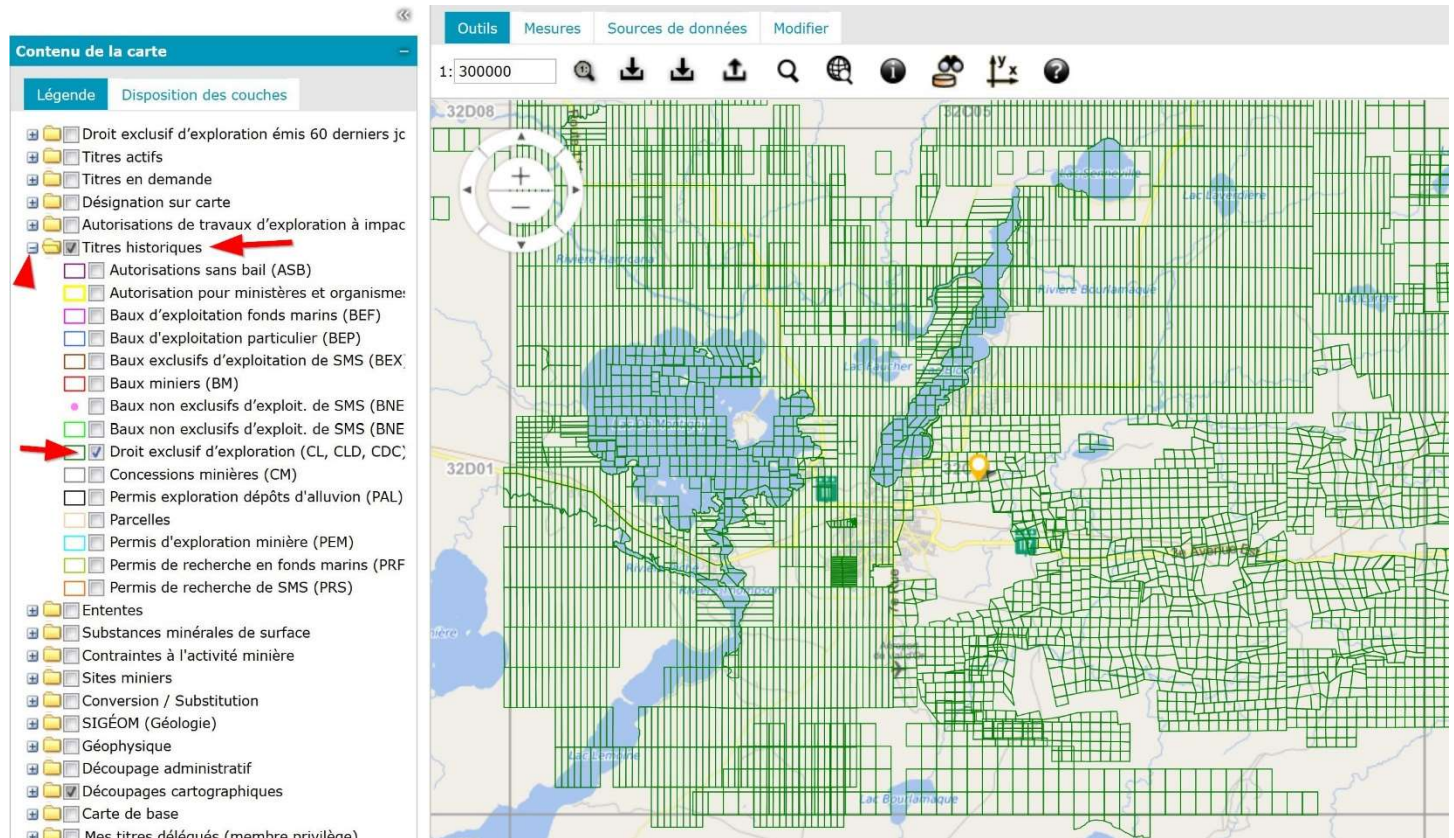
Pour les besoins de ce guide, nous utiliserons le numéro de feuillet 32C04. La carte du feuillet 32C04 s'ouvre à l'échelle qui permettra de sélectionner dans la légende (à gauche de la carte) les différentes couches d'information.



Voici comment visualiser la couche des droits exclusifs d'exploitation actifs (anciennement appelés claims). Ils apparaissent encadrés de bleu. Il est possible de visualiser les autres couches des titres actifs simplement en cochant la case voulue.



Voici comment visualiser la couche des droits exclusifs d'exploitation historiques (anciennement appelés claims historiques). Ils apparaissent encadrés de vert. Il est possible de visualiser les autres couches des titres historiques simplement en cochant la case voulue.



Il est possible de consulter la [fiche technique](#) de chacun des titres qui apparaissent sur la carte interactive, qu'il soit actif ou historique, en cliquant sur l'emplacement du titre. Quelques détails sont aussi disponibles juste en posant le curseur sur le titre minier ou sur le site.

Terrain :		32C04 X 0008 0019 0	
Feuillets :	(32C04)	Type de territoire :	Feuillet
Canton/Seigneurie :		Type de polygone :	Cellule 30" X 30"
Rangée :	0008	Superficie du polygone* :	57,57
Colonne :	0019	Contrainte(s) à l'activité minière :	Oui
Section :	0	Date d'ouverture :	2014/09/12
Territoire de tarification :	Sud	Coût d'inscription :	79,25 \$
Numéro du polygone** :	403633380	Région administrative :	Abitibi-Témiscamingue
MRC :	La Vallée-de-l'Or	Municipalité :	Val-d'Or

* La superficie du polygone peut être différente de celle du titre. ** Pour usage interne seulement.

Titres CDC2411981 (A)	Titre minier																																															
	<table> <tr> <th colspan="2">Informations sur le titre minier</th></tr> <tr> <td>Numéro du titre</td><td>CDC2411981</td></tr> <tr> <td>Statut du titre</td><td>Actif</td></tr> <tr> <td>Superficie du titre (ha)</td><td>57,57</td></tr> <tr> <td>Date d'inscription</td><td>2014/10/15</td></tr> <tr> <td>Date d'expiration</td><td>2026/02/17</td></tr> <tr> <td>Date de désignation</td><td></td></tr> <tr> <td>Découverte de substances minérales contenant 0,1% ou plus d'octaoxyde de triuranium (U₃O₈)</td><td>Non</td></tr> <tr> <td>Nombre de renouvellements***</td><td>11</td></tr> <tr> <td>Excédent au titre</td><td>19 414,81 \$</td></tr> <tr> <td>Travaux requis au prochain renouvellement</td><td>2 500,00 \$</td></tr> <tr> <td>Droits requis au prochain renouvellement*</td><td>79,25 \$</td></tr> <tr> <td>Dossier de renouvellement en cours de traitement</td><td>Oui</td></tr> <tr> <td>Dossier de déclaration de travaux en cours de traitement</td><td>Non</td></tr> <tr> <td>Dossier de conversion/substitution en cours de traitement</td><td>Non</td></tr> <tr> <td>Dossier de fusion en cours de traitement</td><td>Non</td></tr> <tr> <td colspan="2">Description :</td></tr> <tr> <td colspan="2">Période de validité suspendue du 9 avril 2020 au 9 avril 2021, Déc. minis. 2020-04-09, (32-22283)</td></tr> <tr> <td colspan="2">Commentaire de localisation :</td></tr> <tr> <td colspan="2"></td></tr> <tr> <td colspan="2">Contrainte à l'émission :</td></tr> <tr> <td colspan="2"></td></tr> <tr> <td colspan="2">Conditions et obligations :</td></tr> <tr> <td colspan="2"></td></tr> </table>	Informations sur le titre minier		Numéro du titre	CDC2411981	Statut du titre	Actif	Superficie du titre (ha)	57,57	Date d'inscription	2014/10/15	Date d'expiration	2026/02/17	Date de désignation		Découverte de substances minérales contenant 0,1% ou plus d'octaoxyde de triuranium (U₃O₈)	Non	Nombre de renouvellements***	11	Excédent au titre	19 414,81 \$	Travaux requis au prochain renouvellement	2 500,00 \$	Droits requis au prochain renouvellement*	79,25 \$	Dossier de renouvellement en cours de traitement	Oui	Dossier de déclaration de travaux en cours de traitement	Non	Dossier de conversion/substitution en cours de traitement	Non	Dossier de fusion en cours de traitement	Non	Description :		Période de validité suspendue du 9 avril 2020 au 9 avril 2021, Déc. minis. 2020-04-09, (32-22283)		Commentaire de localisation :				Contrainte à l'émission :				Conditions et obligations :		
Informations sur le titre minier																																																
Numéro du titre	CDC2411981																																															
Statut du titre	Actif																																															
Superficie du titre (ha)	57,57																																															
Date d'inscription	2014/10/15																																															
Date d'expiration	2026/02/17																																															
Date de désignation																																																
Découverte de substances minérales contenant 0,1% ou plus d'octaoxyde de triuranium (U₃O₈)	Non																																															
Nombre de renouvellements***	11																																															
Excédent au titre	19 414,81 \$																																															
Travaux requis au prochain renouvellement	2 500,00 \$																																															
Droits requis au prochain renouvellement*	79,25 \$																																															
Dossier de renouvellement en cours de traitement	Oui																																															
Dossier de déclaration de travaux en cours de traitement	Non																																															
Dossier de conversion/substitution en cours de traitement	Non																																															
Dossier de fusion en cours de traitement	Non																																															
Description :																																																
Période de validité suspendue du 9 avril 2020 au 9 avril 2021, Déc. minis. 2020-04-09, (32-22283)																																																
Commentaire de localisation :																																																
Contrainte à l'émission :																																																
Conditions et obligations :																																																

* Montants sujets à une révision des tarifs

Titres

CDC2411981 (A)

* Montants sujets à une révision des tarifs

*** Nombre de renouvellements depuis l'informatisation du registre

Titulaire(s)

Représentant	Numéro	Nom	Pourcentage
✓	1728	Mines Agnico-Eagle Limitée	100 %
			100,00 %

Terrains (polygones)

Feuillet(s)	Canton / Seigneurie	Région administrative	MRC	Municipalité	Rangée / Colonne	No partie	Numéro de polygone*
(32C04)		Abitibi-Témiscamingue	La Vallée-de-l'Or	Val-d'Or	0008 / 0019	0	403633380

* Pour usage interne seulement.

Excédents au titre

Date péremption	Montant
2029/02/17	19 230,55 \$
2038/02/17	184,26 \$
	19 414,81 \$

CDC2411981 (A)

Compte rendu annuel de travaux

Année	Travaux	Substances
2024	- Aucun	- Argent - Cuivre - Or
2023	- Aucun	- Argent - Cuivre - Or
2022	- Levé géologique - Recherche et examen d'affleurements rocheux	- Argent - Cuivre - Or
2021	- Aucun	- Or
2020	- Levé géophysique aérien	- Or
2019	- Aucun	- Or
2018	- Aucun	- Or
2017	- Aucun	- Or
2016	- Aucun	- Or
2015	- Aucun	- Or

(N: Nb trous de sondage, L: Longueur (m))

Déclaration(s) de travaux

No requête	Élément(s) de travaux	No dossier XBF
1983682	- Échantillonnage	

Transfert(s)

Aucun transfert n'est inscrit au registre

Acte ou Acte(s) relatif(s)

Aucune charge n'est inscrite au registre

Site d'extraction de substances minérales de surface (SMS)

Aucun site SMS n'est inscrit au registre

Site minier

Aucun site minier n'est inscrit au registre

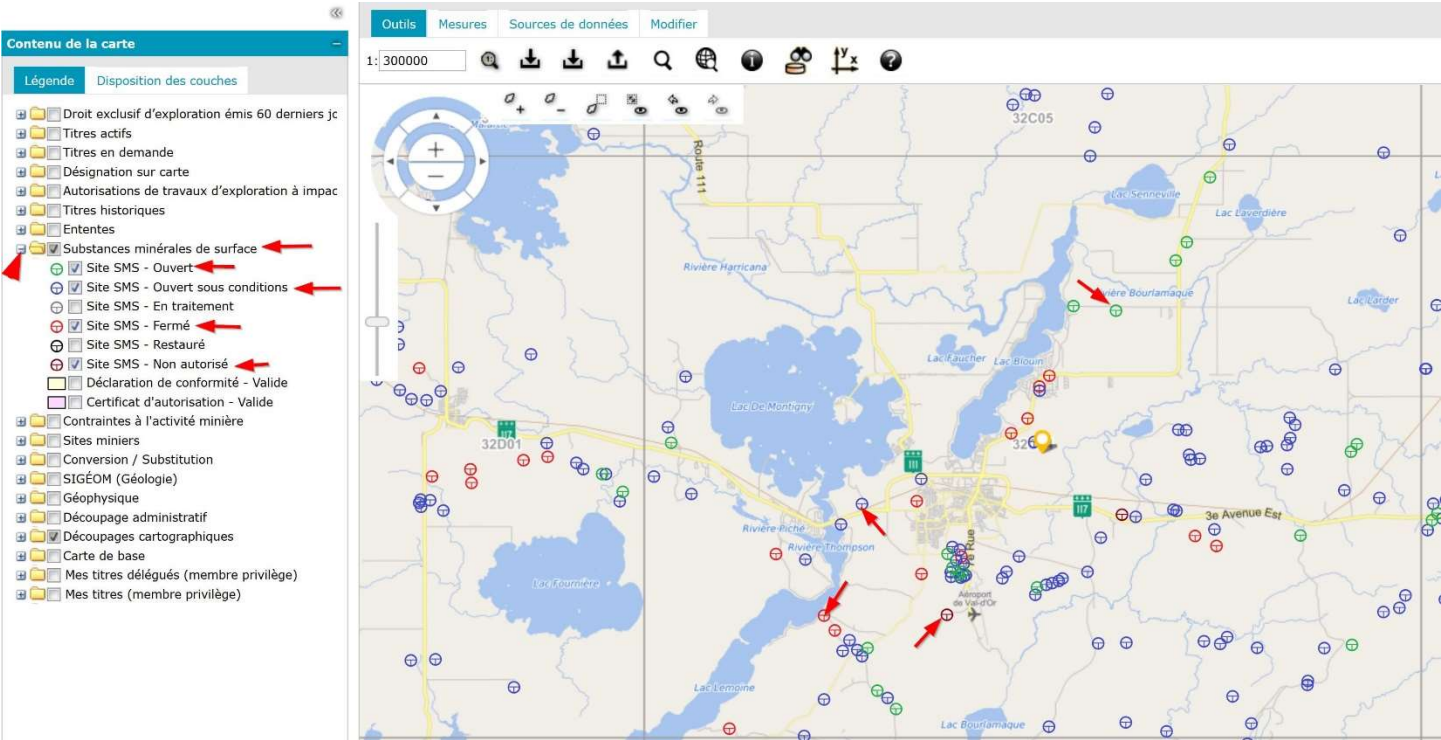
Documents publics

Nom	Type	Date

Imprimer Annuler

Il faut noter que tout ce qui apparait en vert sur les fiches techniques correspond à un lien vers une autre page ou un document disponible en format PDF.

Voici comment sélectionner la couche d'information sur les sites SMS (substances minérales de surface). Notez qu'il y a des pictogrammes de couleurs différentes en fonction de la particularité du site.



Tout comme pour les autres couches d'information, il est possible de voir quelques détails simplement en posant le curseur sur le pictogramme ou encore de voir toute la fiche technique en cliquant sur le pictogramme. Ainsi, en cliquant sur une icône de site SMS ouvert (vert), nous obtiendrons la fiche technique suivante.

Site d'extraction des substances minérales de surface (SMS) :

Numéro du site :32C04-108

Numéro du site MTQ :32D01

Coordonnées (UTM NAD 83) :Est(m): 295341; Nord(m): 5327153; Zone: 18

Route :326

Borne (km) :326

Détail :326

Commentaire localisation :

Statut du site :Ouvert

Délégué MRC :Oui

Contrainte :Non

Exclusif :Non

Réserves seulement :Non

Substances :Sable

Titres

BNE 57487 (A)

BNE 58113 (A)

BNE 58571 (A)

BNE 55221 (E)

Titre minier

Informations sur le titre minier

Numéro du titre

BNE57487

Statut du titre

Actif

Date d'inscription

2024/05/08

Date d'expiration

2026/03/31

Nombre de renouvellements***

1

Dossier de renouvellement en cours de traitement

Non

Référence du titulaire :

Bourlamaque

Description :

Commentaire de localisation :

Contrainte à l'émission :

Conditions et obligations :

Obligation de respecter la Loi sur les mines. / La MRC se réserve le droit de demander des rapports d'extraction trimestriels à des fins de contrôle et de suivi.

*** Nombre de renouvellements depuis l'informatisation du registre

Titulaire(s)

Représentant

Numéro

Nom

Pourcentage

✓

5901

Construction Norascon inc.

100 %

100,00 %

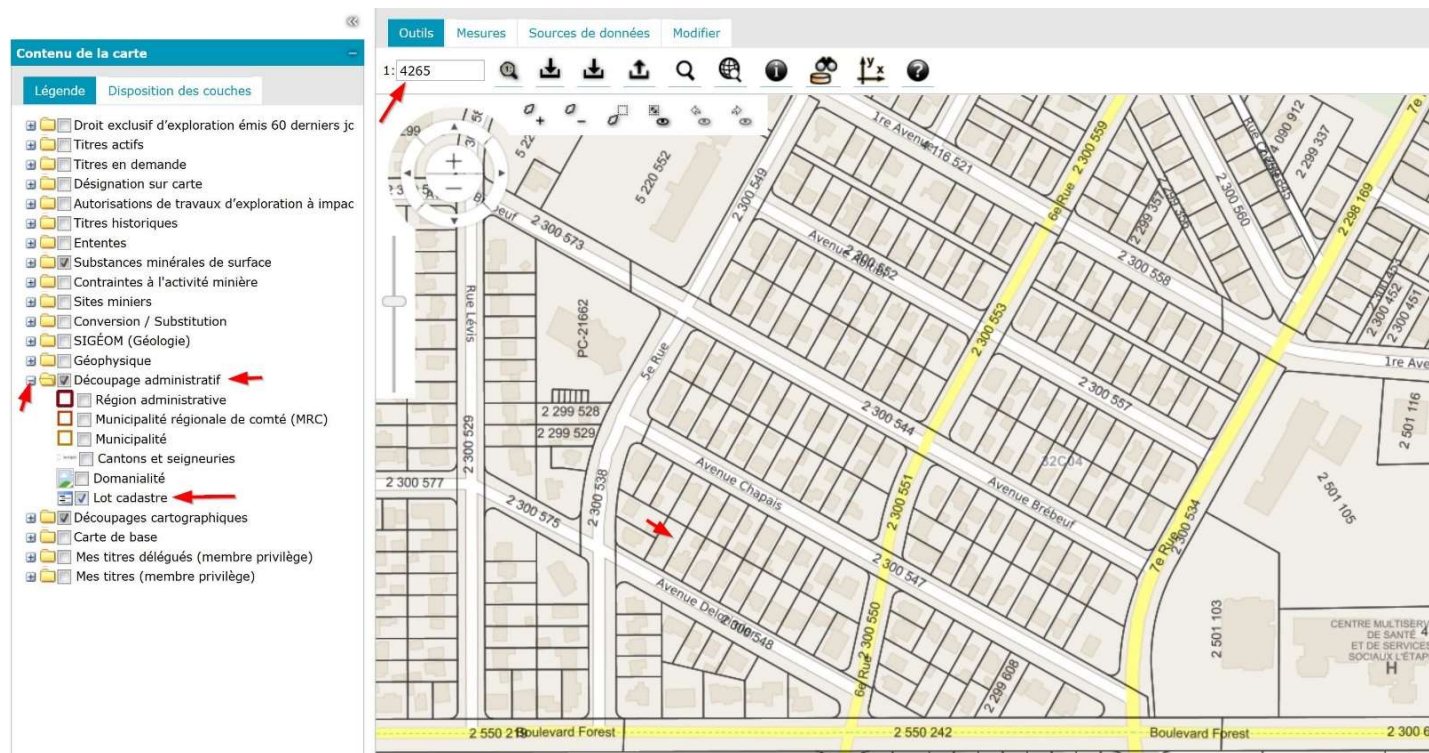
Transfert(s)

Aucun transfert n'est inscrit au registre

Titres	Acte ou Acte(s) relatif(s)																																																																																										
BNE 57487 (A)	Aucune charge n'est inscrite au registre Site d'extraction de substances minérales de surface (SMS) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Information sur le SMS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Numéro du site</td> <td>32C04-108</td> </tr> <tr> <td>Statut du site</td> <td>Ouvert</td> </tr> <tr> <td>Numéro du site MTQ</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Délégué MRC</td> <td>Oui</td> </tr> <tr> <td>Contrainte</td> <td>Non</td> </tr> <tr> <td>Exclusif</td> <td>Non</td> </tr> <tr> <td>Chemin forestier</td> <td>Non</td> </tr> <tr> <td>Réserves seulement</td> <td>Non</td> </tr> <tr> <td>Substance</td> <td>Sable</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Localisation</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Coordonnées (UTM NAD 83)</td> <td>Est(m): 295341; Nord(m): 5327153; Zone: 18</td> </tr> <tr> <td>Canton / Seigneurie</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rang</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lot</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Partie</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Route</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Borne (km)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Détail</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Commentaire localisation</td> <td></td> </tr> <tr> <td>MRC</td> <td>La Vallée-de-l'Or (890)</td> </tr> <tr> <td>Municipalité</td> <td>Val-d'Or (3000)</td> </tr> <tr> <td>Unité de gestion</td> <td>VAL-D'OR (083)</td> </tr> <tr> <td>Région administrative</td> <td>Abitibi-Témiscamingue (08)</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Autorisations légales</th> </tr> <tr> <th>Type</th> <th>Numéro</th> <th>Date d'expiration</th> <th>Entretien routier seulement</th> <th>Condition</th> <th>Statut</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Déclaration de conformité</td> <td>200817008-10845</td> <td>2073/01/19</td> <td></td> <td></td> <td>Valide</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Titres associés au site d'extraction SMS</th> </tr> <tr> <th>Numéro</th> <th>Statut du titre</th> <th>Titulaire(s)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>BNE 57487</td> <td>Actif</td> <td>Construction Norascon inc. (5901)</td> </tr> <tr> <td>BNE 58113</td> <td>Actif</td> <td>Eldorado Gold (Québec) Inc. (102255)</td> </tr> <tr> <td>BNE 58571</td> <td>Actif</td> <td>L.Fournier et Fils inc. (92883)</td> </tr> <tr> <td>BNE 55221</td> <td>Expiré</td> <td>Eldorado Gold (Québec) Inc. (102255)</td> </tr> </tbody> </table> Site minier Aucun site minier n'est inscrit au registre Documents publics <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nom</th> <th>Type</th> <th>Date</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table> Imprimer Annuler	Information sur le SMS		Numéro du site	32C04-108	Statut du site	Ouvert	Numéro du site MTQ		Délégué MRC	Oui	Contrainte	Non	Exclusif	Non	Chemin forestier	Non	Réserves seulement	Non	Substance	Sable	Localisation		Coordonnées (UTM NAD 83)	Est(m): 295341; Nord(m): 5327153; Zone: 18	Canton / Seigneurie		Rang		Lot		Partie		Route		Borne (km)		Détail		Commentaire localisation		MRC	La Vallée-de-l'Or (890)	Municipalité	Val-d'Or (3000)	Unité de gestion	VAL-D'OR (083)	Région administrative	Abitibi-Témiscamingue (08)	Autorisations légales						Type	Numéro	Date d'expiration	Entretien routier seulement	Condition	Statut	Déclaration de conformité	200817008-10845	2073/01/19			Valide	Titres associés au site d'extraction SMS			Numéro	Statut du titre	Titulaire(s)	BNE 57487	Actif	Construction Norascon inc. (5901)	BNE 58113	Actif	Eldorado Gold (Québec) Inc. (102255)	BNE 58571	Actif	L.Fournier et Fils inc. (92883)	BNE 55221	Expiré	Eldorado Gold (Québec) Inc. (102255)	Nom	Type	Date			
Information sur le SMS																																																																																											
Numéro du site		32C04-108																																																																																									
Statut du site		Ouvert																																																																																									
Numéro du site MTQ																																																																																											
Délégué MRC	Oui																																																																																										
Contrainte	Non																																																																																										
Exclusif	Non																																																																																										
Chemin forestier	Non																																																																																										
Réserves seulement	Non																																																																																										
Substance	Sable																																																																																										
Localisation																																																																																											
Coordonnées (UTM NAD 83)	Est(m): 295341; Nord(m): 5327153; Zone: 18																																																																																										
Canton / Seigneurie																																																																																											
Rang																																																																																											
Lot																																																																																											
Partie																																																																																											
Route																																																																																											
Borne (km)																																																																																											
Détail																																																																																											
Commentaire localisation																																																																																											
MRC	La Vallée-de-l'Or (890)																																																																																										
Municipalité	Val-d'Or (3000)																																																																																										
Unité de gestion	VAL-D'OR (083)																																																																																										
Région administrative	Abitibi-Témiscamingue (08)																																																																																										
Autorisations légales																																																																																											
Type	Numéro	Date d'expiration	Entretien routier seulement	Condition	Statut																																																																																						
Déclaration de conformité	200817008-10845	2073/01/19			Valide																																																																																						
Titres associés au site d'extraction SMS																																																																																											
Numéro	Statut du titre	Titulaire(s)																																																																																									
BNE 57487	Actif	Construction Norascon inc. (5901)																																																																																									
BNE 58113	Actif	Eldorado Gold (Québec) Inc. (102255)																																																																																									
BNE 58571	Actif	L.Fournier et Fils inc. (92883)																																																																																									
BNE 55221	Expiré	Eldorado Gold (Québec) Inc. (102255)																																																																																									
Nom	Type	Date																																																																																									

Il faut noter que tout ce qui apparait en vert sur les fiches techniques correspond à un lien vers une autre page ou un document disponible en format PDF.

Pour accéder à la couche des lots du cadastre, vous devez cocher dans la légende, Découpage administratif puis Lot cadastre. Il est possible que vous ne puissiez cocher la sélection Lot cadastre, parce que vous n'êtes pas à une échelle assez proche pour visualiser les lots. Notez aussi que vous devez être dans une zone urbanisée (cadastrée).



Nous demeurons à votre disposition pour toute assistance technique dans le site de GESTIM, y compris la carte interactive.

Centre de service des mines

Ministère des Ressources naturelles et des Forêts

Téléphone : 418 627-6278 (région de la Capitale-Nationale)

1 800 363-7233 (sans frais au Canada)

services.mines@mrnf.gouv.qc.ca

mrnf.gouv.qc.ca

Numéro de dossier : 005234 26 910

La MINISTRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DES FORÊTS, pour et au nom du gouvernement du Québec, dûment habilitée en vertu de la Loi sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1), représentée par Natalie Langevin, directrice des droits fonciers et de l'évolution des affaires, dont le bureau est situé au 5700, 4e Avenue Ouest, Bureau E-323, Québec (Québec) G1H 6R1, dûment autorisée par le Règlement sur la signature de certains actes, documents et écrits du ministère des Ressources naturelles et de la Faune (RLRQ, chapitre M-25.2, r. 1);

ci-après nommée la « MINISTRE »,

LOUE À

EUROVIA QUÉBEC CONSTRUCTION INC., 960 chemin Edelweiss, Wakefield (Québec) J0X 3G0
Représentant : Monsieur Sébastien Paul, directeur, dûment autorisé,

ci-après nommé le « LOCATAIRE »,

LES PARTIES FONT LES DÉCLARATIONS SUIVANTES :

Le LOCATAIRE déclare avoir visité le Terrain. Des études de caractérisation environnementale de phase I et de phase II, le cas échéant, du Terrain seront produites, par le LOCATAIRE, dans les six (6) mois suivant la signature du bail. Celles-ci seront annexées au bail afin d'établir l'état du Terrain.

Les parties reconnaissent que le LOCATAIRE accepte de réhabiliter, à ses frais, le Terrain aux critères prévus à l'étude de caractérisation dont le rapport sera reproduit à l'annexe I du présent bail.

CECI ÉTANT DÉCLARÉ, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIIT :

Le présent bail annule et remplace le bail émis antérieurement pour ce dossier.

1. DÉFINITIONS : Dans le présent document, les mots utilisés dans le texte auront la signification suivante :

Étude de caractérisation :

Étude réalisée conformément au Guide de caractérisation des terrains élaboré par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

Remise en état :

La remise en état du Terrain en procédant à l'enlèvement de toutes infrastructures, remblais/déblais, matières résiduelles, et incluant, le cas échéant, la réhabilitation environnementale du Terrain.

Terrain :

Le Terrain loué décrit à la clause 2 « Fins et objet ». Celui-ci inclus, pour des fins de réhabilitation environnementale, les sols et sous-sol (peu importe l'épaisseur), les eaux sous-terraines, les eaux de surface et les sédiments qui s'y trouvent.

Matières résiduelles :

Tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau ou produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou destiné à l'abandon.

Normes environnementales :

Toutes les lois et tous les règlements applicables en matière environnementale ainsi que toutes les exigences et conditions découlant directement ou indirectement de l'application de ces lois et règlements.

Réhabilitation environnementale :

Restauration de la ou des partie(s) contaminée(s) du Terrain jusqu'à l'atteinte des critères environnementaux applicables prévus à l'annexe I du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RLRQ, chapitre Q-2, r. 37).

2. FINS ET OBJET : La MINISTRE loue au LOCATAIRE, exclusivement à des fins industrielles pour usage de stationnement de véhicules et de machineries, de l'entreposage temporaire de matériaux (géotextile, glissières de sécurité, matériaux de type MG-20, MG-56 et MG-112) et de mise en place d'espaces réservés pour des réservoirs de carburant et de stockage de conteneurs en acier de 8 pieds par 20 pieds et/ou de 8 pieds par 40 pieds, le terrain ci-après désigné et décrit, d'une superficie de 10 900 mètres carrés :

Bassin de la Rivière-Eastmain, partie non divisée
(Feuillet 32C04-200-0101, NAD 83, coord. MTM 9 nord 5884727, est 243217)

Non-arpenté: Un emplacement de forme irrégulière tel que montré sur la carte annexée au bail

3. DURÉE DU BAIL ET LOYER: Le bail est consenti pour une durée d'un (1) an et, malgré les dates de signatures, prend effet à compter du 1^{er} juillet 2026. Le LOCATAIRE paiera à la MINISTRE un loyer annuel de 921 \$ payable d'avance le premier (1^{er}) juillet de chaque année. L'avis de paiement sera transmis annuellement, au moins trente (30) jours avant la date anniversaire du bail, à la dernière adresse connue du LOCATAIRE. Un intérêt au taux fixé en vertu de l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002) sera exigé pour tout paiement effectué en retard. Tout chèque qui n'est pas honoré par l'institution sur laquelle il est tiré est assujéti aux frais édictés selon l'article 12.2 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002).

Le présent bail sera renouvelé automatiquement tous les ans, à la date anniversaire du bail, à moins d'avis contraire soit de la MINISTRE, transmis par écrit au moins trente (30) jours avant cette date, soit du LOCATAIRE, transmis dans les trente (30) jours qui suivent la réception de l'avis de paiement du loyer.

Le loyer sera ajusté en conformité avec les dispositions du Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1, r. 7) ou ses modifications, ou à la suite d'un arpentage exigé par la MINISTRE pour tenir compte de la nouvelle description du Terrain.

Demeurera en vigueur malgré la fin du bail, que ce soit par sa résiliation, son non-renouvellement ou sa révocation, toute clause qui, expressément ou par sa nature, devrait continuer à produire ses effets, incluant notamment la clause 11 « Libération et remise en état du Terrain », la clause 15 « Responsabilité », la clause 16 « Responsabilité environnementale » et la clause 18 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale ».

4. RENONCIATION AU BÉNÉFICE DE L'ACCESSION ET PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE : La MINISTRE reconnaît que le bail concédé au premier locataire du Terrain décrit dans le bail d'origine contenait, du fait des termes employés, une renonciation tacite au bénéfice de l'accession en faveur dudit locataire lui permettant de détenir en propriété superficière les constructions et ouvrages qu'il réaliserait ou installerait en cours de bail sur le Terrain. La MINISTRE reconnaît de plus que la renonciation tacite au bénéfice de l'accession alors consentie profitait également à celui qui, étant aux droits de ce locataire quant à la propriété superficière des constructions et ouvrages, obtiendrait, par transfert de bail ou autrement, la jouissance légale et paisible du Terrain sur lequel sont situées lesdites constructions et ouvrages. Cette reconnaissance de renonciation tacite de la MINISTRE est faite sous réserve des dispositions prévues à la clause 11 « Libération et remise en état du Terrain » et de l'exercice de ses droits à la fin du présent bail.

En raison de la renonciation de la MINISTRE mentionnée ci-dessus, le LOCATAIRE est le propriétaire superficière des constructions et ouvrages qu'il construit ou aménage sur le Terrain conformément au présent bail ou de ceux ayant été construits ou aménagés par des anciens locataires. La MINISTRE reconnaît que le LOCATAIRE peut consentir des sûretés hypothécaires relatives aux constructions et ouvrages érigés ou mis en place sur le Terrain en faveur d'un créancier. La MINISTRE doit être avisée par écrit de l'octroi et de l'extinction d'une telle sûreté hypothécaire ainsi que des coordonnées du créancier. Si un créancier exerce des droits hypothécaires à l'égard des constructions et ouvrages, la MINISTRE consent à transférer le bail en faveur du créancier ou de l'acquéreur des constructions et ouvrages et reconnaît le droit dudit créancier ou dudit acquéreur aux avantages de la renonciation au bénéfice de l'accession et de la propriété superficière mentionnées à l'alinéa ci-dessus. Le créancier ou l'acquéreur des constructions et ouvrages devra donner avis écrit à la MINISTRE du transfert de propriété des constructions et ouvrages en sa faveur. Sur réception de cet avis, la MINISTRE procédera au transfert du présent bail.

La fin du bail, que ce soit par son non-renouvellement, sa révocation ou sa résiliation entraîne l'extinction de la propriété superficière et de toute servitude accordée ou consentie en considération et aux fins du présent bail. Les parties renoncent à l'application des dispositions des articles 1116 et 1117 du Code civil du Québec. Ainsi, sauf si le bail prend fin par révocation, le LOCATAIRE demeure propriétaire des constructions et ouvrages sur le Terrain. Il devra alors procéder à la remise en état du Terrain, conformément à la clause 11 du bail « Libération et remise en état du Terrain ». Indépendamment de la valeur des constructions et ouvrages sur le Terrain à l'expiration de la propriété superficière, le LOCATAIRE ne pourra acquérir la propriété du Terrain.

5. RENSEIGNEMENTS : Le LOCATAIRE qui consent des sûretés hypothécaires relatives à toute construction érigée ou mise en place sur le Terrain en faveur d'un créancier autorise la MINISTRE à transmettre à ce créancier une copie des avis se rapportant au paiement, au non-renouvellement, à la révocation ou à la résiliation du présent bail.

6. DROIT DE CONSTRUIRE DES CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES: La MINISTRE accorde de façon exclusive au LOCATAIRE le droit de construire ou de mettre en place sur le Terrain uniquement des constructions et ouvrages reliés aux fins du présent bail (clause 2) et, conformément aux dispositions de l'article 1111 du Code civil du Québec, accorde au LOCATAIRE les servitudes nécessaires à l'exercice de ce droit sur le Terrain.

7. TRANSFERT DU BAIL : Tel que prévu à l'article 26.01 du Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1, r. 7) le bail n'est pas transférable tant que le LOCATAIRE fait défaut de respecter les fins et obligations prévues au bail. Le LOCATAIRE qui souhaite transférer le bail est tenu d'en aviser la MINISTRE et de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend le transférer. À cette fin, le LOCATAIRE doit utiliser le formulaire de demande de transfert d'un droit d'occuper une terre. Ce formulaire est alors signé par le LOCATAIRE et la personne à qui il entend le transférer. Le LOCATAIRE peut aussi fournir à la MINISTRE tout autre document pour l'aviser de cette intention. Le LOCATAIRE doit fournir à la

MINISTRE tout document permettant de constater que la personne à qui il entend transférer le bail est bien son ayant droits. La MINISTRE procède au transfert des droits dans le bail sur paiement des frais inhérents et de tout loyer dû par le LOCATAIRE.

S'il existe une sûreté (hypothèque) grevant toute construction ou ouvrage, le LOCATAIRE doit en mentionner l'existence dans le formulaire ou dans tout autre document avisant la MINISTRE de son intention de transférer le bail. La MINISTRE avise le créancier hypothécaire de l'intention du LOCATAIRE de transférer le bail, le cas échéant. Dans le cas d'une demande de transfert en faveur d'un groupe, il doit être indiqué sur le formulaire de demande de transfert ou dans tout autre document faisant office d'avis à la MINISTRE le nom du représentant qui doit signer le bail au nom du groupe.

À la suite de la réception d'une demande de transfert, la MINISTRE peut envoyer un avis écrit au LOCATAIRE l'informant qu'elle exige qu'une étude de caractérisation et qu'une réhabilitation environnementale, le cas échéant, soient réalisées conformément à la clause 18 du bail « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale » avant que le transfert n'ait lieu. Dans ce cas, une fois que l'étude de caractérisation et le cas échéant, la réhabilitation environnementale du Terrain sont réalisées, la MINISTRE informe le LOCATAIRE par écrit du transfert du bail.

Si le LOCATAIRE décède ou fait faillite ou si les constructions et ouvrages situées sur le Terrain ont fait l'objet d'une vente en justice, d'une vente pour taxes ou de l'exercice d'un droit hypothécaire, la MINISTRE transfère le bail en faveur de l'héritier, du syndic, du créancier hypothécaire ou de l'acquéreur des constructions et ouvrages.

Si le transfert du bail s'effectue en raison d'une vente pour taxes des constructions et ouvrages du LOCATAIRE et que le LOCATAIRE se prévaut de son droit de retrait dans les délais prescrits, le nouveau locataire est tenu de transférer le bail en faveur du LOCATAIRE.

8. CHANGEMENT D'ADRESSE ET TOUT AUTRE AVIS : Tout changement d'adresse et autre avis doivent être transmis par le LOCATAIRE à la MINISTRE.

9. RÉVOCATION : La MINISTRE pourra révoquer le bail dans les cas suivants :

- Si le LOCATAIRE occupe le Terrain à d'autres fins que celles mentionnées dans le bail, ou ne respecte pas l'une ou l'autre des conditions du bail.

Dans ce cas, un avis d'apporter les correctifs nécessaires dans un délai raisonnable fixé par la MINISTRE sera transmis au LOCATAIRE et copie de cet avis sera aussi transmise au créancier détenant des sûretés hypothécaires dans le présent bail et sur les constructions et ouvrages.

À défaut par le LOCATAIRE de remédier au défaut dans ce délai, la MINISTRE procédera conformément aux dispositions de la Loi sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1) à la révocation du bail trente (30) jours après la date de la mise à la poste de l'avis de révocation transmis au LOCATAIRE et au créancier détenant des sûretés hypothécaires dans le présent bail et sur les constructions et ouvrages. Le LOCATAIRE pourra remédier au défaut en tout temps avant la date de révocation.

Pour éviter la révocation, le créancier pourra également en tout temps avant la date de révocation remédier au défaut du LOCATAIRE et être ainsi subrogé dans tous les droits et obligations de ce dernier. Le créancier pourra alors être inscrit au Registre du domaine de l'État comme LOCATAIRE, pour la durée du bail qui reste à courir.

- Si la MINISTRE doit y mettre fin pour un motif d'intérêt public. Dans ce cas, elle indemniserait le LOCATAIRE conformément à l'article 65 de la Loi sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1). Dans une telle éventualité, le LOCATAIRE accepte que l'indemnité soit versée, jusqu'à concurrence de sa créance, au créancier hypothécaire des constructions et ouvrages érigés ou mis en place sur le Terrain et dont la sûreté a fait l'objet d'un avis écrit à la MINISTRE.

10. RÉSILIATION : La MINISTRE peut résilier le bail sans remboursement, compensation ou indemnisation au LOCATAIRE lorsque :

- 1) Le LOCATAIRE occupe le Terrain à d'autres fins que celles mentionnées dans le bail, refuse ou néglige de se conformer à l'une ou l'autre des dispositions du bail;
- 2) Le LOCATAIRE cesse pendant une durée de neuf (9) mois, selon l'évaluation de la MINISTRE, d'exploiter ses constructions et ouvrages ou les abandonne pour quelque raison que ce soit ou cesse ses opérations de quelque façon que ce soit, y compris en raison de sa faillite ou de sa liquidation;
- 3) Le LOCATAIRE fournit à la MINISTRE des renseignements faux ou trompeurs ou effectue de fausses représentations dans le cadre du bail.

Dans le cas prévu au paragraphe 1, avant de procéder à la résiliation du bail, la MINISTRE devra transmettre un préavis écrit au LOCATAIRE énonçant le motif de résiliation et accorder un délai raisonnable à l'intérieur duquel les correctifs doivent être apportés afin de permettre au LOCATAIRE de faire valoir ses observations. Pour éviter la

résiliation, le créancier pourra également dans le délai prescrit à l'avis de résiliation, remédier au défaut du LOCATAIRE et être ainsi subrogé dans tous les droits et obligations de ce dernier. La constatation du défaut par avis équivaut à une mise en demeure.

Si le créancier ou le LOCATAIRE ne remédie pas au défaut énoncé dans l'avis, le bail est résilié à l'expiration du délai qui y est prescrit. Dans ce cas, la MINISTRE peut envoyer un avis écrit au LOCATAIRE l'informant qu'elle exige qu'une étude de caractérisation et le cas échéant, que des travaux de réhabilitation environnementale soient réalisés avant la résiliation, conformément à la clause 18 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale ». Dès lors, le LOCATAIRE devra cesser toutes activités susceptibles de contaminer le Terrain, jusqu'à ce que l'étude de caractérisation et le cas échéant, que les travaux de réhabilitation environnementale soient complétés. Lorsque l'étude de caractérisation et le cas échéant, les travaux de réhabilitation environnementale auront été complétés à la satisfaction de la MINISTRE, le bail sera résilié suivant un avis de confirmation de résiliation envoyé à cet effet au LOCATAIRE.

Dans le cas d'une cessation d'exploitation ou d'un abandon des constructions et ouvrages ou encore d'une cessation des opérations du LOCATAIRE prévu au paragraphe 2, avant de procéder à la résiliation du bail, la MINISTRE devra transmettre un préavis écrit au LOCATAIRE énonçant le motif de résiliation et accorder un délai raisonnable pour permettre au LOCATAIRE de faire valoir ses observations.

Dans les autres cas, la MINISTRE transmettra au LOCATAIRE un avis l'informant de la résiliation immédiate et énonçant le motif de résiliation.

Dans les cas prévus aux paragraphes 2) et 3), sauf en cas de faillite, la MINISTRE peut exiger qu'une étude de caractérisation et le cas échéant, que des travaux de réhabilitation environnementale soient réalisés avant la résiliation, conformément à la clause 18 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale ». Lorsque l'étude de caractérisation et le cas échéant, les travaux de réhabilitation environnementale auront été complétés à la satisfaction de la MINISTRE, le bail sera résilié suivant un avis de confirmation de résiliation envoyé à cet effet au LOCATAIRE.

11. LIBÉRATION ET REMISE EN ÉTAT DU TERRAIN : Dans les cas d'une résiliation du bail ou de sa terminaison, le LOCATAIRE aura l'obligation de :

- libérer le Terrain de toutes les constructions et ouvrages et d'effectuer à ses frais la remise en état du Terrain dans un délai fixé par la MINISTRE suivant l'un ou l'autre des cas mentionnés ci-dessus, le tout conformément aux lois, aux règlements alors en vigueur ainsi qu'aux autorisations délivrées par le gouvernement. À défaut de procéder dans le délai fixé, la MINISTRE peut faire ces travaux aux frais du LOCATAIRE;
- signer tout document nécessaire pour donner effet à cette remise en état du Terrain;
- faire radier toute inscription, effectuée en rapport avec le bail, au registre foncier du Bureau de la publicité foncière et au registre du domaine de l'État.

À défaut de libérer le Terrain dans le délai prescrit, la MINISTRE pourra tenter les procédures en dépossession prévues par la Loi sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1).

12. DROIT DE PASSAGE DES TIERS : Le LOCATAIRE sera tenu d'accorder, sans frais, un droit de passage à pied ou en voiture à l'endroit indiqué par la MINISTRE à toute personne qui, de l'avis de celle-ci, en justifie la nécessité. La sécurité des biens et des personnes, ainsi que des constructions et ouvrages et activités du LOCATAIRE, sera prise en considération dans la localisation de ce droit de passage. Le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour favoriser l'exercice de ce droit de passage.

13. SERVITUDES OU AUTRES DROITS : Le Terrain est sujet aux servitudes ou autres droits l'affectant, notamment à toute servitude d'utilité publique.

Le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour favoriser l'exercice de ces droits par leurs détenteurs.

14. ARPENTAGE : Le LOCATAIRE sera tenu de faire arpenter à ses frais le terrain loué si la MINISTRE l'exige. La présente description du terrain sera alors modifiée en conséquence. L'expression "arpenter" signifie la délimitation du terrain sur les lieux par un arpenteur-géomètre qui devra, avant de procéder, adresser une demande au Bureau de l'arpenteur général du Québec.

15. RESPONSABILITÉ : Le LOCATAIRE engage sa seule et unique responsabilité en ce qui a trait à l'exercice des droits consentis par le bail et à l'utilisation du Terrain, par lui et toute personne dont il a autorisé la présence sur le Terrain ou dont il est responsable, et ce, à l'entière exonération de la responsabilité de la MINISTRE pour tous dommages et préjudices subis.

Le LOCATAIRE s'engage à prendre fait et cause pour la MINISTRE et à l'indemniser à l'égard de toute poursuite intentée contre la MINISTRE et pour toute perte, réclamation, dommage ou autres frais encourus par cette dernière (y compris notamment les réclamations pour blessures corporelles, décès, dommages aux biens et à l'environnement).

16. RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE : Le LOCATAIRE sera responsable des dommages causés en raison d'une contamination, ou d'une migration de la contamination, si ces dommages résultent de l'exercice des droits consentis en vertu du bail, des activités du LOCATAIRE ou de l'usage du Terrain par le LOCATAIRE ou toute personne dont il a autorisé la présence sur le Terrain ou dont il est responsable.

Le LOCATAIRE devra assumer les coûts directs et indirects liés à ces dommages et nécessaires à toute étude de caractérisation et réhabilitation environnementale à la satisfaction de la MINISTRE. À défaut de procéder à une réhabilitation environnementale dans le délai déterminé par la MINISTRE, cette dernière s'en chargera aux frais du LOCATAIRE qui sera tenu de lui rembourser sans délai les frais encourus.

17. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : Le LOCATAIRE s'engage à :

- a) respecter les normes environnementales, notamment à exercer ses activités et utiliser le Terrain conformément aux normes environnementales et à obtenir tous les permis, autorisations, attestations et autres documents requis par ces normes;
- b) permettre à la MINISTRE d'inspecter ou de faire inspecter le Terrain et les constructions et ouvrages afin de s'assurer du respect des normes environnementales. À la suite d'une telle inspection, la MINISTRE peut requérir qu'une étude de caractérisation et qu'une réhabilitation environnementale, le cas échéant, soient réalisées conformément à la clause 18 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale »;
- c) permettre à la MINISTRE ainsi qu'à tout mandataire de la MINISTRE, d'accéder au Terrain ainsi qu'aux constructions et ouvrages, afin de procéder à une étude de caractérisation ou à une réhabilitation environnementale du Terrain, le cas échéant;
- d) remettre à la MINISTRE, sans délai, une copie de tout avis, de toute ordonnance ou de toute procédure émis en vertu des normes environnementales, et qui lui est notifié ou signifié, ou qui est inscrit à l'égard du Terrain ou des constructions et ouvrages et à remédier sans délai au défaut qui y est invoqué ou à obtenir la radiation de l'inscription;
- e) signaler sans délai à la MINISTRE tout événement qui a pour effet de contaminer, qui risque de contaminer le Terrain (déversement, etc.) ou d'accroître la contamination du Terrain;
- f) fournir à la MINISTRE ou à la firme spécialisée mandatée à des fins de réalisation d'une étude de caractérisation ou de travaux de réhabilitation environnementale, toute information, document, témoignage qu'il ou qu'elle juge utile aux fins de la réalisation de l'étude ou des travaux de réhabilitation.

18. ÉTUDE DE CARACTÉRISATION ET RÉHABILITATION ENVIRONNEMENTALE: À la fin du bail ou lorsqu'une clause du bail le permet, la MINISTRE peut, au moyen d'un avis écrit transmis au LOCATAIRE, exiger qu'une étude de caractérisation soit réalisée par une firme spécialisée répondant aux exigences déterminées par la MINISTRE dans cet avis, à l'intérieur du délai prescrit par la MINISTRE.

Lorsque l'étude de caractérisation révèle la présence de contaminants dont la concentration excède les valeurs établies aux rapports de caractérisation environnementale annexés au bail, la MINISTRE peut, au moyen d'un avis écrit au LOCATAIRE, lui exiger de faire réaliser des travaux de réhabilitation environnementale par une firme spécialisée et ce, même si la concentration des contaminants présents est inférieure aux valeurs limites déterminées au Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RLRQ, chapitre Q-2, r. 37) autorisées pour l'usage prévu à ce règlement correspondant aux fins prévues à la clause 2 du bail « Fins et objet ». Cet avis prévoit le délai dans lequel les travaux doivent être réalisés. La MINISTRE peut également y énoncer les différentes exigences applicables lors de la réalisation des travaux de réhabilitation environnementale. Les coûts de l'étude de caractérisation et les travaux de réhabilitation environnementale devront être entièrement assumés par le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE devra faire approuver par la MINISTRE l'étude de caractérisation et le cas échéant, le plan de réhabilitation environnementale avant sa mise en œuvre. Dans le cas où le LOCATAIRE fait défaut de procéder aux démarches requises aux fins de la réalisation de l'étude de caractérisation ou aux travaux de réhabilitation environnementale à l'intérieur du délai prescrit, la MINISTRE peut, aux frais du LOCATAIRE, mandater une firme spécialisée afin qu'elle procède à une étude de caractérisation et aux travaux de réhabilitation environnementale, le cas échéant.

La MINISTRE peut exiger une réhabilitation environnementale du Terrain même si la concentration des contaminants présents est inférieure aux valeurs limites déterminées au Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RLRQ, chapitre Q 2, r. 37), autorisées pour l'usage prévu à ce règlement correspondant aux fins prévues à la clause 2 du bail « Fins et objet ». Dans ce cas, la MINISTRE peut exiger une réhabilitation jusqu'au niveau de contamination mentionné au préambule.

19. ÉTUDE DE CARACTÉRISATION INITIALE : Le LOCATAIRE sera tenu de réaliser à ses frais une étude de caractérisation de phase II du Terrain dans les six (6) mois suivant la signature du présent bail. Cette étude doit être réalisée conformément au Guide de caractérisation des terrains élaboré par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs ainsi qu'en respectant les exigences de la MINISTRE. Le LOCATAIRE devra transmettre une copie du rapport de caractérisation environnementale à la MINISTRE dans les 30 jours suivant sa réception par le LOCATAIRE. Le rapport de caractérisation environnementale sera annexé au bail. Dans le cas où le LOCATAIRE fait défaut de réaliser cette étude de caractérisation à l'intérieur du délai prescrit, la MINISTRE peut, aux frais du LOCATAIRE, mandater une firme spécialisée afin qu'elle procède à une étude de caractérisation du Terrain.

20. ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ CIVILE : Le LOCATAIRE s'engage à souscrire et à maintenir en vigueur pendant toute la durée du bail et ses renouvellements, le cas échéant, un contrat d'assurance responsabilité civile couvrant les dommages corporels (y compris la mort en résultant) et les dommages matériels (y compris la perte d'usage) encourue sur le terrain loué, dont la MINISTRE et le LOCATAIRE pourraient être tenus responsables individuellement ou conjointement, pour une somme d'au moins 1 000 000,00 \$.

Le contrat d'assurance devra être émis au nom de la MINISTRE et du LOCATAIRE et ce dernier devra en transmettre copie à la MINISTRE, dans les trente (30) jours suivant la signature du présent bail, ainsi que la preuve de son renouvellement, au moins quinze (15) jours avant son échéance.

Le contrat d'assurance devra contenir une clause prévoyant que la police ne peut être annulée, suspendue ou résiliée, ou la couverture réduite, sans qu'un préavis de trente (30) jours ne soit transmis aux assurés.

Si un montant de déduction ou de franchise apparaît à ce contrat, il doit être prévu que la franchise est à la charge du LOCATAIRE.

21. MODIFICATION DU BAIL : Toute modification aux conditions énoncées au présent bail, notamment aux fins de location prévues à la clause 2, nécessite une demande de modification de bail à la MINISTRE.

22. LOIS, PERMIS, AUTORISATIONS ET TAXES : Le LOCATAIRE est tenu de se conformer à toutes les lois et tous les règlements concernant ses activités sur le Terrain.

Sans restreindre la portée de ce qui précède, le LOCATAIRE doit notamment respecter les lois et les règlements existants en matière d'environnement, de protection contre le feu, de coupe de bois, de conservation et de protection de la faune, d'aménagement et d'urbanisme, et acquitter toutes les taxes, cotisations et autres redevances imposées pendant la durée du présent bail et sur les droits, les constructions et ouvrages et le Terrain faisant l'objet du bail, le cas échéant.

Il doit plus particulièrement obtenir et maintenir en vigueur tous les permis et autorisations requis et nécessaires pour la construction, la mise en place, l'entretien, l'exploitation ou l'enlèvement sur le Terrain des constructions et ouvrages.

Les frais relatifs à ce qui précède sont à la charge du LOCATAIRE.

23. FORCE MAJEURE : Si l'exécution de l'une ou l'autre des obligations prévues aux présentes est empêchée ou restreinte de façon importante en raison d'un cas de force majeure, la partie invoquant un tel cas, doit en donner avis sans délai à l'autre partie et indiquer dans cet avis, le plus précisément possible, l'effet de cette force majeure sur sa capacité d'exécuter ses obligations conformément aux présentes.

La partie invoquant un cas de force majeure est dispensée de l'exécution dans la mesure et pour la durée de l'empêchement, de la restriction ou de l'interférence.

La partie s'efforcera raisonnablement d'éviter ou d'éliminer la cause d'empêchement et continuera d'exécuter ses obligations aux termes des présentes dès que cette cause est éliminée.

La force majeure est toutefois sans effet sur l'obligation de payer une somme d'argent due.



23. INTERPRÉTATION : Dans le présent bail, l’expression « LOCATAIRE » comprend tout cessionnaire du bail, le cas échéant.

EN FOI DE QUOI, LE PRÉSENT BAIL ÉLECTRONIQUEMENT :

LA MINISTRE

À Québec.

Par : _____
Natalie Langevin
Directrice des droits fonciers et de l’évolution des affaires

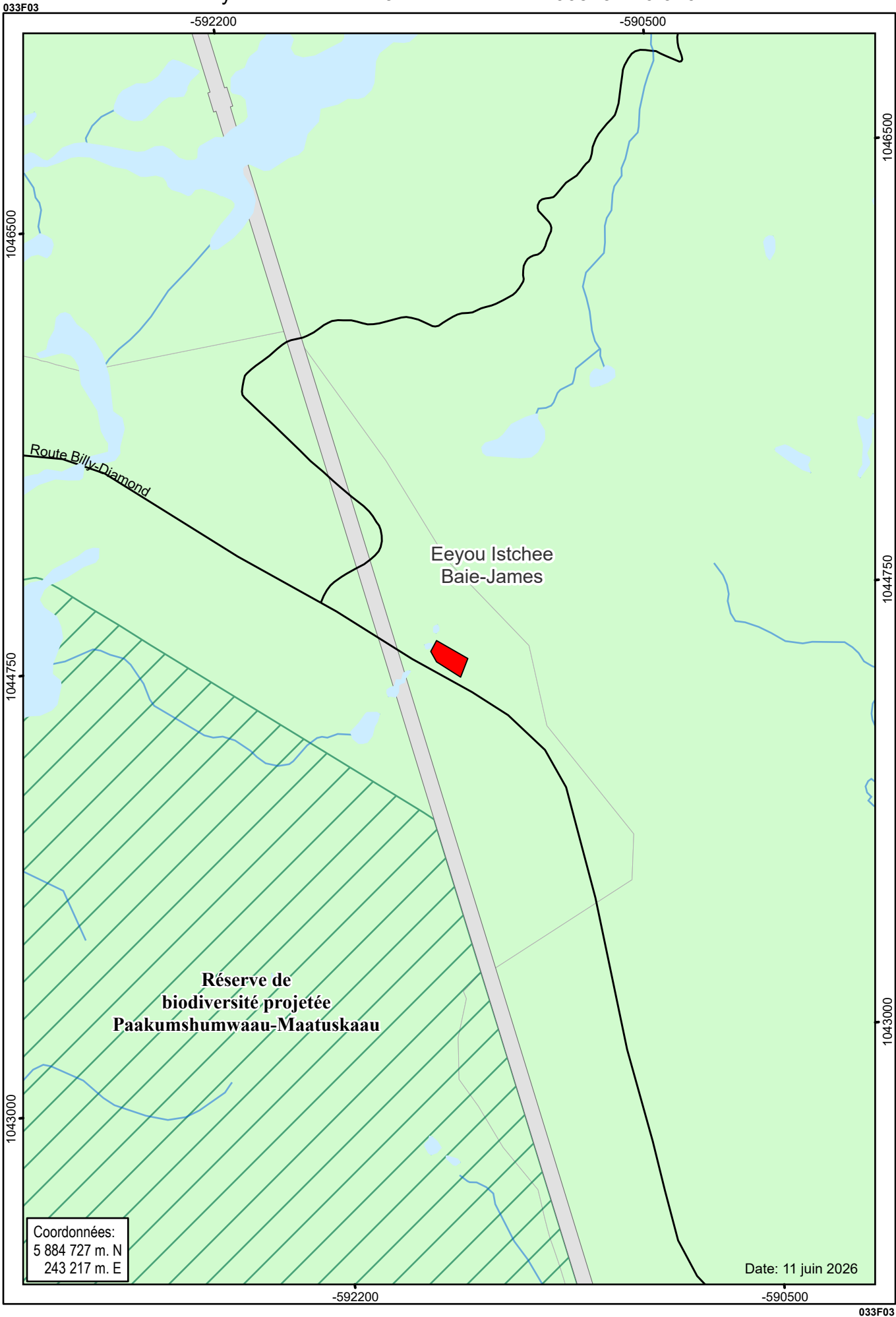
LE LOCATAIRE

À _____, le _____.

Par : _____
Sébastien Paul, directeur
EUROVIA QUÉBEC CONSTRUCTION INC

Bail à des fins industrielles

Eeyou Istchee Baie-James - Dossier : 005234-26-910



- Bail n° 005234-26-910
- Ligne de transport d'énergie (+44 KV)
- Domainialité**
- Publique
- Chemins provinciaux**
- Chemin non forestier

Projection cartographique
Mercator transverse modifiée (MTM), zone de 3°,
Système de coordonnées planes du Québec (SCOPQ), fuseau 09

0 250 500 750 1 000 Mètres
1:20 000

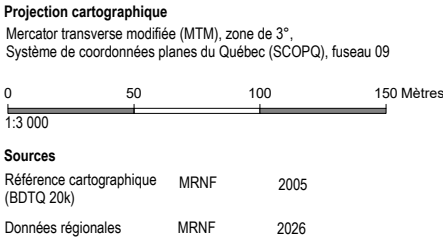
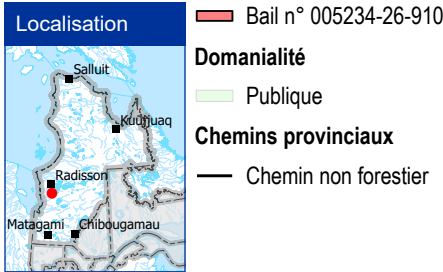
Sources

Référence cartographique (BDTQ 20k)	MRNF	2005
Données régionales	MRNF	2026

Réalisation
Ministère des Ressources naturelles et des Forêts
Direction régionale du Nord du Québec
Note : Le présent document n'a aucune portée légale.
© Gouvernement du Québec, 2^e trimestre 2026

Bail à des fins industrielles

Eeyou Istchee Baie-James - Dossier : 005234-26-910



Réalisation

Ministère des Ressources naturelles et des Forêts
Direction régionale du Nord du Québec
Note : Le présent document n'a aucune portée légale.
© Gouvernement du Québec, 2^e trimestre 2026

ANNEXE I

Étude de caractérisation initiale

Numéro de dossier : 005316-26-910

La MINISTRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DES FORÊTS, pour et au nom du gouvernement du Québec, dûment habilitée en vertu de la Loi sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1), représentée par Natalie Langevin, directrice des droits fonciers et de l'évolution des affaires, dont le bureau est situé au 5700, 4e Avenue Ouest, Bureau E-323, Québec (Québec) G1H 6R1, dûment autorisée par le Règlement sur la signature de certains actes, documents et écrits du ministère des Ressources naturelles et de la Faune (RLRQ, chapitre M-25.2, r. 1);

ci-après nommée la « MINISTRE »,

LOUE À

Eurovia Québec Construction Inc., ayant son siège social au 960, chemin Edelweiss, La Pêche (Québec) J0X 3G0
Représentant : Monsieur Sébastien Paul, directeur d'agence Outaouais, dûment autorisé

ci-après nommé le « LOCATAIRE ».

LES PARTIES FONT LES DÉCLARATIONS SUIVANTES :

ATTENDU QUE le LOCATAIRE déclare avoir visité le Terrain. Des études de caractérisation environnementale de phase I et de phase II, le cas échéant, du Terrain seront produites, par le LOCATAIRE, dans les six (6) mois suivant la signature du bail. Celles-ci seront annexées au bail afin d'établir l'état du Terrain.

ATTENDU QUE le LOCATAIRE accepte de réhabiliter, à ses frais, le Terrain aux critères prévus à l'étude de caractérisation dont le rapport sera reproduit à l'annexe II.

CECI ÉTANT DÉCLARÉ, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIIT :

1. DÉFINITION : Dans le présent document, les mots utilisés dans le texte auront la signification suivante :

Étude de caractérisation :

Étude réalisée conformément au Guide de caractérisation des terrains élaboré par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

Matières résiduelles :

Tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau ou produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou destiné à l'abandon.

Normes environnementales :

Toutes les lois et tous les règlements applicables en matière environnementale ainsi que toutes les exigences et conditions découlant directement ou indirectement de l'application de ces lois et règlements.

Réhabilitation environnementale :

Restauration de la ou des partie(s) contaminée(s) d'un terrain jusqu'à l'atteinte des critères environnementaux applicables au Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RLRQ, chapitre Q-2, r. 37), ou jusqu'au degré de contamination déterminé dans le rapport de caractérisation environnementale reproduite en annexe, selon les dispositions prévues au préambule.

Remise en état :

La remise en état du Terrain loué substantiellement conforme à l'état où il se trouvait avant l'utilisation du Terrain par le LOCATAIRE, et ce, en procédant à l'enlèvement de toutes infrastructures, remblais/déblais, matières résiduelles, et incluant, le cas échéant, la réhabilitation environnementale, notamment en procédant au régalinge, au nivellement des surfaces perturbées, au recouvrement de terre végétale et à la restauration des lieux, du Terrain.

Terrain :

Le Terrain loué décrit à la clause 2 « Fins et objet ». Celui-ci inclut, pour des fins de réhabilitation environnementale, les sols et sous-sols (peu importe l'épaisseur), les eaux souterraines, les eaux de surface et les sédiments qui s'y trouvent.

2. FINS ET OBJET : La MINISTRE loue au LOCATAIRE, exclusivement à des fins industrielles de stationnement (automobiles, camions, dix et douze roues et semi-remorque), le Terrain ci-après désigné et décrit, d'une superficie approximative de 7150 mètres carrés :

Bassin-de-la-Rivière-Eastmain, partie non-divisée (partie)
(Feuillet 33C14-200-0101, NAD 83, coordonnée MTM 9 nord 5856409, est 251167)

Un emplacement mesurant, au maximum, 76 mètres de largeur sur 96 mètres de profondeur, localisé sur l'extrait de carte à l'annexe I du bail.

3. DURÉE ET LOYER BAIL : Le bail est consenti pour une durée d'un (1) an à compter du 1^{er} août 2026. Le LOCATAIRE paiera à la MINISTRE un loyer annuel de 580 \$ payable d'avance le 1^{er} août de chaque année. Un intérêt au taux fixé en vertu de l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002) sera exigé pour tout paiement effectué en retard. Tout chèque qui n'est pas honoré par l'institution sur laquelle il est tiré est assujéti aux frais édictés selon l'article 12.2 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002).

Dans le cas où la MINISTRE, conformément à la clause 20 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale » exige que le LOCATAIRE procède à la réalisation d'une étude de caractérisation et à une réhabilitation environnementale du Terrain, le cas échéant, le bail sera prolongé pour la durée nécessaire à la réalisation de cette étude de caractérisation et à cette réhabilitation environnementale.

Demeurera en vigueur malgré la fin du bail, que ce soit par sa résiliation, son non-renouvellement ou sa révocation, toute clause qui, expressément ou par sa nature, devrait continuer à produire ses effets, incluant notamment la clause 7 « Fin du bail et libération des lieux », la clause 15 « Responsabilité du locataire », la clause 16 « Responsabilité environnementale » et la clause 20 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale ».

4. RENOUVELLEMENT DU BAIL : Le présent bail sera renouvelé automatiquement tous les ans, à la date anniversaire du bail, à moins d'avis contraire de la MINISTRE transmis par écrit au moins trente (30) jours avant cette date.

Si la MINISTRE doit mettre fin au bail pour un motif d'intérêt public, elle ne procédera pas par non-renouvellement, mais par révocation et elle indemniserà le LOCATAIRE conformément à l'article 65 de la Loi sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1). Dans une telle éventualité, le LOCATAIRE accepte que l'indemnité soit versée, jusqu'à concurrence de sa créance, au créancier hypothécaire de toute construction érigée ou mise en place sur le Terrain et dont la sûreté a fait l'objet d'un avis écrit à la MINISTRE.

Une copie de l'avis de non-renouvellement ou de révocation est transmise par la MINISTRE au créancier hypothécaire de toute construction érigée ou mise en place sur le Terrain et dont la sûreté a fait l'objet d'un avis écrit à la MINISTRE.

L'avis de paiement sera transmis annuellement, au moins trente (30) jours avant la date anniversaire du bail, à la dernière adresse connue du LOCATAIRE.

Lors du renouvellement, le loyer annuel pourra être ajusté en conformité avec les dispositions du Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1, r. 7) ou ses modifications.

5. RENONCIATION AU BÉNÉFICE DE L'ACCESSION ET PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE : La MINISTRE renonce en faveur du LOCATAIRE, qui accepte, au bénéfice de l'accession relatif à toute construction à être réalisée ou mise en place sur le Terrain, pour qu'il en ait la pleine propriété sous forme de propriété superficière à compter du moment où elle sera réalisée ou mise en place. Cette renonciation de la MINISTRE est faite sous réserve des dispositions prévues à la clause 7 « Fin du bail et libération des lieux » du présent bail et de l'exercice de ses droits à la fin du présent bail.

La MINISTRE reconnaît que le LOCATAIRE peut consentir des sûretés (hypothèques) relatives à toute construction érigée ou mise en place sur le Terrain en faveur d'un créancier. La MINISTRE doit être avisée par écrit de l'octroi et de l'extinction d'une telle sûreté (hypothèque) ainsi que des coordonnées du créancier hypothécaire.

Si un créancier exerce des droits hypothécaires à l'égard des constructions, la MINISTRE consent à transférer le bail en faveur du créancier ou de l'acquéreur des constructions et reconnaît le droit dudit créancier ou dudit acquéreur aux avantages de la renonciation au bénéfice de l'accession et de la propriété superficière mentionnées à l'alinéa ci-dessus. Le créancier ou l'acquéreur des constructions devra donner avis écrit à la MINISTRE du transfert de propriété des constructions en sa faveur. À la réception de cet avis, la MINISTRE procédera au transfert conformément à la clause 13 « Transfert du bail ».

La fin du bail, que ce soit par son non-renouvellement, sa révocation ou sa résiliation entraîne l'extinction de la propriété superficière et de toute servitude accordée ou consentie en considération et aux fins du présent bail. Les parties renoncent à l'application des dispositions des articles 1116 et 1117 du Code civil du Québec. Ainsi, sauf si le bail prend fin par révocation, le LOCATAIRE demeure propriétaire des aménagements, constructions et ouvrages sur le Terrain. Il devra alors procéder à la remise en état du Terrain, conformément à la clause 7 « Fin du bail et libération des lieux » du présent bail. Indépendamment de la valeur des aménagements, constructions et ouvrages sur le Terrain à l'expiration de la propriété superficière, le LOCATAIRE ne pourra acquérir la propriété du Terrain.

6. RENSEIGNEMENTS PERSONNELS : Le LOCATAIRE qui consent des sûretés (hypothèques) relatives à toute construction érigée ou mise en place sur le Terrain en faveur d'un créancier autorise la MINISTRE à transmettre au créancier hypothécaire une copie des avis se rapportant au paiement, au non-renouvellement, à la résiliation ou à la révocation du présent bail.

7. FIN DU BAIL ET LIBÉRATION DES LIEUX : Le LOCATAIRE dont le bail prend fin, soit par non-renouvellement, par résiliation ou par révocation, conserve la propriété de ses constructions. Il renonce toutefois au droit de devenir propriétaire du terrain loué, peu importe la valeur des constructions, et il doit, dans un délai raisonnable compte tenu des circonstances, libérer le terrain loué de toute construction et amélioration et remettre les lieux en bon état, le tout conformément à la loi et aux règlements. À défaut de libérer les lieux, la MINISTRE pourra tenter les procédures en éviction prévues par la loi.

8. MODIFICATION DU BAIL : La MINISTRE doit aviser par écrit le LOCATAIRE de toute modification au bail, au moins trente (30) jours avant la date anniversaire du bail.

Un nouveau bail sera signé avec le LOCATAIRE qui demande de modifier les conditions de location du Terrain et des fins inscrites à la clause 2 « Fins et objet ».

9. DÉFAUT : Le LOCATAIRE sera en défaut s'il occupe le Terrain à d'autres fins que celles mentionnées dans le bail ou s'il ne respecte pas l'une ou l'autre de ses obligations. La MINISTRE pourra alors exiger que les correctifs soient apportés dans un délai qu'elle fixe et, à défaut, non-renouveler ou résilier le bail ou le révoquer conformément aux dispositions de la Loi sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1).

Un préavis de non-renouvellement, de résiliation ou de révocation de trente (30) jours sera notifié, avec une copie de l'avis de défaut transmis au LOCATAIRE, à tout créancier détenant une sûreté (hypothèque) sur toute construction et dont la sûreté (hypothèque) a fait l'objet d'un avis écrit à la MINISTRE. Le créancier peut alors remédier au défaut du LOCATAIRE et obtenir le transfert du bail en sa faveur.

10. CESSATION D'EXPLOITATION OU ABANDON DES LIEUX : Sans limiter les autres droits ou recours de la MINISTRE, il est expressément convenu que si, selon l'évaluation de la MINISTRE, le LOCATAIRE cesse pendant une durée de six (6) mois d'exploiter ses constructions et ouvrages ou les abandonne pour quelque raison que ce soit avant la date de fin du bail, la MINISTRE peut exiger qu'une étude de caractérisation et, le cas échéant, que des travaux de réhabilitation environnementale soient réalisés, conformément à la clause 20 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale ».

11. DROIT DE PASSAGE DE TIERS : Le LOCATAIRE sera tenu d'accorder sans frais un droit de passage à pied et en voiture, à l'endroit indiqué par la MINISTRE, à toute personne qui lui en a démontré la nécessité.

12. SERVITUDES OU AUTRES DROITS : Le présent bail est sujet aux servitudes ou autres droits consentis par la MINISTRE ou le gouvernement, notamment à toute servitude d'utilité publique.

En cas de conflit d'usages entre les constructions ou les ouvrages du LOCATAIRE et ces servitudes ou autres droits déjà consentis, le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes les mesures appropriées pour favoriser l'exercice de ces droits par leurs détenteurs.

13. TRANSFERT DU BAIL : Comme prévu à l'article 26.01 du Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1, r. 7), le bail n'est pas transférable tant que le LOCATAIRE fait défaut de respecter les fins et obligations prévues au bail. Le LOCATAIRE qui souhaite transférer le bail est tenu d'en aviser la MINISTRE et de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend le transférer. À cette fin, le LOCATAIRE doit utiliser le formulaire de demande de transfert d'un droit d'occuper une terre. Ce formulaire est alors signé par le LOCATAIRE et la personne à qui il entend le transférer. Le LOCATAIRE peut aussi fournir à la MINISTRE tout autre document pour l'aviser de cette intention. Le LOCATAIRE doit fournir à la MINISTRE tout document permettant de constater que la personne à qui il entend transférer le bail est bien son ayant droit. La MINISTRE procède au transfert des droits dans le bail sur paiement des frais inhérents et de tout loyer dû par le LOCATAIRE.

S'il existe une sûreté (hypothèque) grevant tout aménagement, construction ou ouvrage, le LOCATAIRE doit en mentionner l'existence dans le formulaire ou dans tout autre document avisant la MINISTRE de son intention de transférer le bail. La MINISTRE avise le créancier hypothécaire de l'intention du LOCATAIRE de transférer le bail, le cas échéant. Dans le cas d'une demande de transfert en faveur d'un groupe, il doit être indiqué sur le formulaire de demande de transfert ou dans tout autre document faisant office d'avis à la MINISTRE le nom du représentant qui doit signer le bail au nom du groupe.

À la suite de la réception d'une demande de transfert, la MINISTRE peut envoyer un avis écrit au LOCATAIRE l'informant qu'elle exige qu'une étude de caractérisation et qu'une réhabilitation environnementale, le cas échéant, soient réalisées conformément à la clause 20 du bail « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale » avant que le transfert n'ait lieu. Dans ce cas, une fois que l'étude de caractérisation et le cas échéant, la réhabilitation environnementale du Terrain sont réalisées, la MINISTRE informe le LOCATAIRE par écrit du transfert du bail.

Si le LOCATAIRE décède ou fait faillite ou si les aménagements, constructions et ouvrages situés sur le Terrain ont fait l'objet d'une vente en justice, d'une vente pour taxes ou de l'exercice d'un droit hypothécaire, la MINISTRE transfère le bail en faveur de l'héritier, du syndic, du créancier hypothécaire ou de l'acquéreur des aménagements, constructions et ouvrages.

Si le transfert du bail s'effectue en raison d'une vente pour taxes des aménagements, constructions et ouvrages du LOCATAIRE et que le LOCATAIRE se prévaut de son droit de retrait dans les délais prescrits, le nouveau locataire est tenu de transférer le bail en faveur du LOCATAIRE.

14. CHANGEMENT D'ADRESSE ET TOUT AUTRE AVIS : Tout changement d'adresse et autre avis doivent être transmis par le LOCATAIRE à la MINISTRE.

15. RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE : Le LOCATAIRE engage sa seule et unique responsabilité en ce qui a trait à l'exercice des droits consentis par le bail et à l'utilisation du Terrain, par lui et toute personne dont il a autorisé la présence sur le Terrain ou dont il est responsable, et ce, à l'entière exonération de la responsabilité de la MINISTRE pour tous dommages et préjudices subis.

Le LOCATAIRE s'engage à prendre fait et cause pour la MINISTRE et à l'indemniser à l'égard de toute poursuite intentée contre la MINISTRE et pour toute perte, réclamation, dommage ou autres frais encourus par cette dernière (y compris notamment les réclamations pour blessures corporelles, décès, dommages aux biens et à l'environnement)

16. RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE : Le LOCATAIRE sera responsable des dommages causés en raison d'une contamination, ou d'une migration de la contamination, si ces dommages résultent de l'exercice des droits consentis en vertu du bail, des activités du LOCATAIRE ou de l'usage du Terrain par le LOCATAIRE ou toute personne dont il a autorisé la présence sur le Terrain ou dont il est responsable.

Le LOCATAIRE devra assumer les coûts directs et indirects liés à ces dommages et nécessaires à toute étude de caractérisation et réhabilitation environnementale à la satisfaction de la MINISTRE. À défaut de procéder à une réhabilitation environnementale dans le délai déterminé par la MINISTRE, cette dernière s'en chargera aux frais du LOCATAIRE qui sera tenu de lui rembourser sans délai les frais encourus.

17. SIGNATAIRE MANDATÉ : Si le LOCATAIRE agit au nom d'un groupe de personnes, il déclare agir en son nom personnel et au nom du groupe de personnes, tous colocataires au même titre et détenant des parts indivises dans le présent bail, conformément aux termes d'une entente intervenue entre eux avant la signature des présentes et autorisant le signataire à signer en leur nom.

18. LOIS, PERMIS, RÈGLEMENTS ET TAXES : Le LOCATAIRE doit se conformer aux lois (fédérales, provinciales, municipales) et aux règlements qui en découlent, visant l'occupation et l'usage du Terrain et les constructions et ouvrages qui s'y trouvent.

Le LOCATAIRE s'engage notamment à respecter les lois et règlements applicables en matière d'environnement, de protection contre les incendies, de coupe de bois, de conservation et de protection de la faune, d'aménagement et d'urbanisme, et à obtenir à ses frais tous les permis et autorisations exigés en vertu de ces lois et règlements.

Il doit également acquitter toutes les taxes et autres charges imposées par toute autorité compétente, à l'égard du Terrain et des constructions et ouvrages qui s'y trouvent.

19. ÉTUDE DE CARACTÉRISATION : Le LOCATAIRE sera tenu de réaliser à ses frais des études de caractérisation environnementale de phase I et II, le cas échéant, du Terrain dans les six (6) mois suivant la signature du présent bail. Celle(s)-ci doit(vent) être réalisée(s) conformément au Guide de caractérisation des terrains élaboré par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs ainsi qu'en respectant les exigences de la MINISTRE. Le LOCATAIRE devra transmettre une copie du rapport de caractérisation environnementale à la MINISTRE dans les 30 jours suivant sa réception par le LOCATAIRE. Le rapport de caractérisation environnementale sera annexé au bail. Dans le cas où le LOCATAIRE fait défaut de réaliser cette étude de caractérisation à l'intérieur du délai prescrit, la MINISTRE peut, aux frais du LOCATAIRE, mandater une firme spécialisée afin qu'elle procède à une étude de caractérisation du Terrain.

20. ÉTUDE DE CARACTÉRISATION ET RÉHABILITATION ENVIRONNEMENTALE : À la fin du bail ou lorsqu'une clause du bail le permet, notamment les clauses 13 « Transfert du bail » et 7 « Fin du bail et libération des lieux », la MINISTRE peut, au moyen d'un avis écrit transmis au LOCATAIRE, exiger qu'une étude de caractérisation soit réalisée par une firme spécialisée dans le domaine, à l'intérieur du délai prescrit par la MINISTRE.

Lorsque l'étude de caractérisation révèle la présence de contaminants dont la concentration excède le niveau de contamination dans le Terrain comparativement au seuil de réhabilitation prévu au préambule, la MINISTRE peut, au moyen d'un avis écrit transmis au LOCATAIRE, exiger la réalisation des travaux de réhabilitation environnementale par une firme spécialisée. Cet avis prévoit le délai dans lequel les travaux doivent être effectués. La MINISTRE peut également y énoncer les différentes exigences applicables lors de la réalisation des travaux de réhabilitation environnementale. Les coûts de l'étude de caractérisation et les travaux de réhabilitation environnementale devront être entièrement assumés par le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE devra faire approuver par la MINISTRE l'étude de caractérisation et, le cas échéant, un plan de réhabilitation environnementale avant sa mise en œuvre. Dans le cas où le LOCATAIRE fait défaut de procéder aux démarches requises aux fins de la réalisation de l'étude de caractérisation ou aux travaux de réhabilitation environnementale à l'intérieur du délai prescrit, la MINISTRE peut, aux frais du LOCATAIRE, mandater une firme

spécialisée afin qu'elle procède à une étude de caractérisation et aux travaux de réhabilitation environnementale, le cas échéant.

La MINISTRE peut exiger une réhabilitation environnementale du Terrain même si la concentration des contaminants présents est inférieure aux valeurs limites déterminées au Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RLRQ, chapitre Q 2, r. 37), autorisées pour l'usage prévu à ce règlement correspondant aux fins prévues à la clause 2 « Fins et objet » du bail. Dans ce cas, la MINISTRE peut exiger une réhabilitation jusqu'au niveau de contamination mentionnée au préambule.

21. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : Le LOCATAIRE s'engage à :

- a) respecter les normes environnementales, notamment à exercer ses activités et utiliser le Terrain conformément aux normes environnementales et à obtenir tous les permis, autorisations, attestations et autres documents requis par ces normes;
- b) permettre à la MINISTRE d'inspecter ou de faire inspecter le Terrain et les constructions et ouvrages notamment afin de s'assurer du respect des normes environnementales. À la suite d'une telle inspection, la MINISTRE peut exiger qu'une étude de caractérisation et qu'une réhabilitation environnementale, le cas échéant, soient réalisées, conformément à la clause 20 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale »;
- c) remettre à la MINISTRE, sans délai, une copie de tout avis, de toute ordonnance ou de toute procédure émis en vertu des normes environnementales, et qui lui est notifié ou signifié, ou qui est inscrit à l'égard du Terrain ou des constructions et ouvrages et à remédier sans délai au défaut qui y est invoqué ou à obtenir la radiation de l'inscription;
- d) fournir à la MINISTRE ou à la firme spécialisée mandatée à des fins de réalisation d'une étude de caractérisation ou de travaux de réhabilitation environnementale, toute information, document, témoignage qu'il ou qu'elle juge utile aux fins de la réalisation de l'étude ou des travaux de réhabilitation;
- e) permettre à la MINISTRE ainsi qu'à tout mandataire de la MINISTRE d'accéder au Terrain ainsi qu'aux constructions et ouvrages, notamment afin de procéder à une étude de caractérisation ou à une réhabilitation environnementale du Terrain le cas échéant;
- f) signaler sans délai à la MINISTRE tout événement qui a pour effet de contaminer ou qui risque de contaminer le Terrain (déversement, etc.), assurer un suivi de la contamination du Terrain conformément aux instructions de la MINISTRE, afin de prévenir notamment toute migration de la contamination et mettre en place toute mesure requise afin d'éviter une migration de la contamination, le cas échéant.

22. ARPENTAGE : Le LOCATAIRE sera tenu de faire arpenter à ses frais le terrain loué si la MINISTRE l'exige. La présente description du terrain sera alors modifiée en conséquence. L'expression "arpenter" signifie la délimitation du terrain sur les lieux par un arpenteur-géomètre qui devra, avant de procéder, adresser une demande au Bureau de l'arpenteur général du Québec.

23. INTERPRÉTATION : Dans le présent bail, l'expression « LOCATAIRE » comprend tout cessionnaire du bail, le cas échéant.

Le préambule et les annexes font partie intégrante du bail.

EN FOI DE QUOI, LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ SIGNÉ ÉLECTRONIQUEMENT :

LA MINISTRE

À Québec.

Par : _____
Natalie Langevin
Directrice des droits fonciers et de l'évolution des affaires

LE LOCATAIRE

À _____.

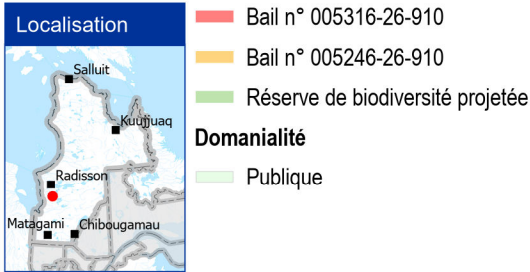
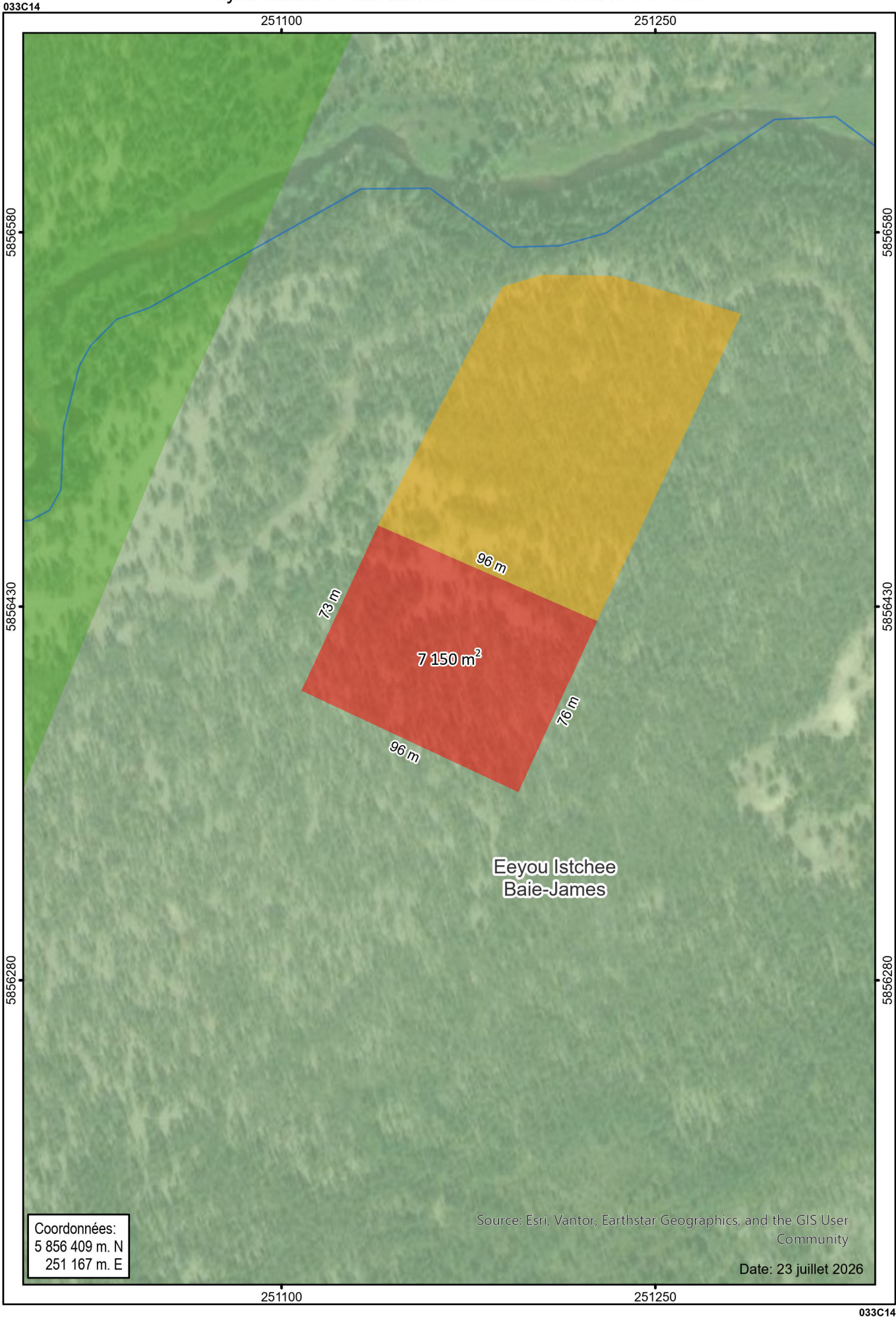
Par : _____
Sébastien Paul, directeur d'agence Outaouais
Eurovia Québec Construction Inc.

ANNEXE I

Carte de localisation

Bail à des fins industrielles

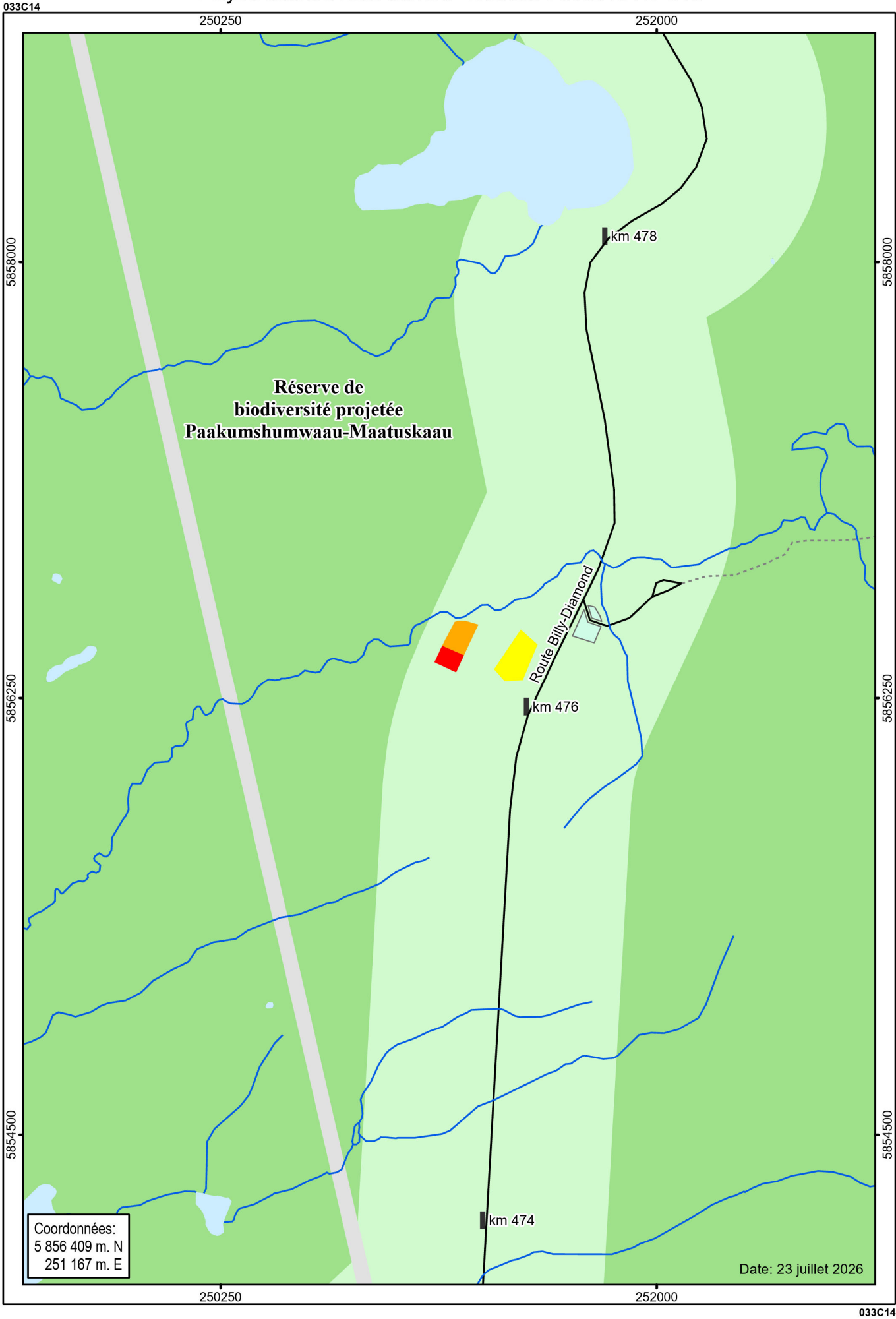
Eeyou Istchee Baie-James - Dossier : 005316-26-910



Projection cartographique		
Mercator transverse modifiée (MTM), zone de 3°, Système de coordonnées planes du Québec (SCOPQ), fuseau 09		
0 25 50 75 100 Mètres		
1:2 000		
Sources		
Référence cartographique (BDTQ 20k)	MRNF	2005
Données régionales	MRNF	2026

Réalisation
Ministère des Ressources naturelles et des Forêts
Direction régionale du Nord du Québec
Note : Le présent document n'a aucune portée légale.
© Gouvernement du Québec, 3^e trimestre 2026

Bail à des fins industrielles
Eeyou Istchee Baie-James - Dossier : 005316-26-910



- Bail n° 005316-26-910
 - Bail n° 005246-26-910
 - Permis d'occupation provisoire n° 005230-26-910
 - Ligne de transport d'énergie (+44 KV)
 - Réserve de biodiversité projetée
- Domanialité**
- Publique
- Chemins provinciaux**
- Non classé
 - Chemin non forestier

Projection cartographique
Mercator transverse modifiée (MTM), zone de 3°,
Système de coordonnées planes du Québec (SCOPQ), fuseau 09

0 250 500 750 1 000 Mètres

1:20 000

Sources

Référence cartographique (BDTQ 20k)	MRNF	2005
Données régionales	MRNF	2026

Réalisation
Ministère des Ressources naturelles et des Forêts
Direction régionale du Nord du Québec
Note : Le présent document n'a aucune portée légale.
© Gouvernement du Québec, 3^e trimestre 2026

ANNEXE II

Étude(s) de caractérisation (à produire par le locataire)

Numéro de dossier : 005238-26-910

La MINISTRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DES FORÊTS, pour et au nom du gouvernement du Québec, dûment habilité en vertu de la Loi sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1), représenté par Natalie Langevin, directrice des droits fonciers et de l'évolution des affaires, dont le bureau est situé au 5700, 4e Avenue Ouest, Bureau E-323, Québec (Québec) G1H 6R1, dûment autorisée par le Règlement sur la signature de certains actes, documents et écrits du ministère des Ressources naturelles et de la Faune (RLRQ, chapitre M-25.2, r. 1);

ci-après nommée la « MINISTRE »,

LOUE À

Eurovia Québec Construction Inc., ayant son siège social au 960, chemin Edelweiss, Wakefield (Québec) J0X 3G0

Représentant : Monsieur Sébastien Paul, directeur d'agence outaouais, dûment autorisé

ci-après nommé le « LOCATAIRE ».

LES PARTIES FONT LES DÉCLARATIONS SUIVANTES :

ATTENDU QUE Le LOCATAIRE déclare avoir visité le Terrain. Des études de caractérisation environnementale de phase I et de phase II, le cas échéant, du Terrain seront produites, par le LOCATAIRE, dans les six (6) mois suivant la signature du bail. Celles-ci seront annexées au bail afin d'établir l'état du Terrain;

ATTENDU QUE Les parties reconnaissent que le LOCATAIRE accepte de réhabiliter, à ses frais, le Terrain aux critères prévus à l'étude de caractérisation dont le rapport sera reproduit à l'annexe II.

CECI ÉTANT DÉCLARÉ, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIIT :

1. DÉFINITION : Dans le présent document, les mots utilisés dans le texte auront la signification suivante :

Étude de caractérisation :

Étude réalisée conformément au Guide de caractérisation des terrains élaboré par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

Matières résiduelles :

Tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau ou produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou destiné à l'abandon.

Normes environnementales :

Toutes les lois et tous les règlements applicables en matière environnementale ainsi que toutes les exigences et conditions découlant directement ou indirectement de l'application de ces lois et règlements.

Réhabilitation environnementale :

Restauration de la ou des partie(s) contaminée(s) d'un terrain jusqu'à l'atteinte des critères environnementaux applicables prévus à l'annexe I du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RLRQ, chapitre Q-2, r. 37).

Remise en état :

La remise en état du Terrain loué substantiellement conforme à l'état où il se trouvait avant l'utilisation du Terrain par le LOCATAIRE, et ce, en procédant à l'enlèvement de toutes infrastructures, remblais/déblais, matières résiduelles, et incluant, le cas échéant, la réhabilitation environnementale du Terrain.

Terrain :

Le Terrain loué décrit à la clause 2 « Fins et objet ». Celui-ci inclut, pour des fins de réhabilitation environnementale, les sols et sous-sols (peu importe l'épaisseur), les eaux souterraines, les eaux de surface et les sédiments qui s'y trouvent.

2. FINS ET OBJET : La MINISTRE loue au LOCATAIRE, exclusivement à des fins industrielles (bureau de chantier, aire d'entreposage de matériaux de type MG20, MG-56 et/ou MG-112, réservoirs de carburant, stationnement et conteneurs), le Terrain ci-après désigné et décrit, d'une superficie approximative de 10400 mètres carrés :

Bassin-de-la-Rivière-Eastmain, partie non-divisée
(Feuillet 33C14-200-0101, NAD 83, coordonnée MTM 9 nord 5856548, est 251728)

Non-arpenté : un emplacement localisé sur l'extrait de carte à l'annexe I du bail.

3. DURÉE ET LOYER BAIL : Le bail est consenti pour une durée d'un (1) an à compter du 1^{er} août 2026. Le LOCATAIRE paiera à la MINISTRE un loyer annuel de 730 \$ payable d'avance le 1^{er} août de chaque année. Un intérêt au taux fixé en vertu de l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002) sera exigé pour tout paiement effectué en retard. Tout chèque qui n'est pas honoré par l'institution sur laquelle il est tiré est assujéti aux frais édictés selon l'article 12.2 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002).

Dans le cas où la MINISTRE, conformément à la clause 21 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale » exige que le LOCATAIRE procède à la réalisation d'une étude de caractérisation et à une réhabilitation environnementale du Terrain, le cas échéant, le bail sera prolongé pour la durée nécessaire à la réalisation de cette étude de caractérisation et à cette réhabilitation environnementale.

Demeurera en vigueur malgré la fin du bail, que ce soit par sa résiliation, son non-renouvellement ou sa révocation, toute clause qui, expressément ou par sa nature, devrait continuer à produire ses effets, incluant notamment la clause 7 « Fin du bail et libération des lieux », la clause 15 « Responsabilité du locataire », la clause 16 « Responsabilité environnementale » et la clause 21 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale ».

4. RENOUVELLEMENT DU BAIL ET AJUSTEMENT DU LOYER : Le présent bail sera renouvelé automatiquement tous les ans, à la date anniversaire du bail, à moins d'avis contraire de la MINISTRE transmis par écrit au moins trente (30) jours avant cette date.

Si la MINISTRE doit mettre fin au bail pour un motif d'intérêt public, elle ne procédera pas par non-renouvellement, mais par révocation et elle indemniserà le LOCATAIRE conformément à l'article 65 de la Loi sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1). Dans une telle éventualité, le LOCATAIRE accepte que l'indemnité soit versée, jusqu'à concurrence de sa créance, au créancier hypothécaire de toute construction érigée ou mise en place sur le Terrain et dont la sûreté a fait l'objet d'un avis écrit à la MINISTRE.

Une copie de l'avis de non-renouvellement ou de révocation est transmise par la MINISTRE au créancier hypothécaire de toute construction érigée ou mise en place sur le Terrain et dont la sûreté a fait l'objet d'un avis écrit à la MINISTRE.

L'avis de paiement sera transmis annuellement, au moins trente (30) jours avant la date anniversaire du bail, à la dernière adresse connue du LOCATAIRE.

Lors du renouvellement, le loyer annuel pourra être ajusté en conformité avec les dispositions du Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1, r. 7) ou ses modifications.

5. RENONCIATION AU BÉNÉFICE DE L'ACCESSION ET PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE : La MINISTRE renonce en faveur du LOCATAIRE, qui accepte, au bénéfice de l'accession relatif à toute construction à être réalisée ou mise en place sur le Terrain, pour qu'il en ait la pleine propriété sous forme de propriété superficière à compter du moment où elle sera réalisée ou mise en place. Cette renonciation de la MINISTRE est faite sous réserve des dispositions prévues à la clause 7 « Fin du bail et libération des lieux » du présent bail et de l'exercice de ses droits à la fin du présent bail.

La MINISTRE reconnaît que le LOCATAIRE peut consentir des sûretés (hypothèques) relatives à toute construction érigée ou mise en place sur le Terrain en faveur d'un créancier. La MINISTRE doit être avisée par écrit de l'octroi et de l'extinction d'une telle sûreté (hypothèque) ainsi que des coordonnées du créancier hypothécaire.

Si un créancier exerce des droits hypothécaires à l'égard des constructions, la MINISTRE consent à transférer le bail en faveur du créancier ou de l'acquéreur des constructions et reconnaît le droit dudit créancier ou dudit acquéreur aux avantages de la renonciation au bénéfice de l'accession et de la propriété superficière mentionnées à l'alinéa ci-dessus. Le créancier ou l'acquéreur des constructions devra donner avis écrit à la MINISTRE du transfert de propriété des constructions en sa faveur. À la réception de cet avis, la MINISTRE procédera au transfert conformément à la clause 13 « Transfert du bail ».

La fin du bail, que ce soit par son non-renouvellement, sa révocation ou sa résiliation entraîne l'extinction de la propriété superficière et de toute servitude accordée ou consentie en considération et aux fins du présent bail. Les parties renoncent à l'application des dispositions des articles 1116 et 1117 du Code civil du Québec. Ainsi, sauf si le bail prend fin par révocation, le LOCATAIRE demeure propriétaire des aménagements,

constructions et ouvrages sur le Terrain. Il devra alors procéder à la remise en état du Terrain, conformément à la clause 7 « Fin du bail et libération des lieux » du présent bail. Indépendamment de la valeur des aménagements, constructions et ouvrages sur le Terrain à l'expiration de la propriété superficière, le LOCATAIRE ne pourra acquérir la propriété du Terrain.

6. RENSEIGNEMENTS PERSONNELS : Le LOCATAIRE qui consent des sûretés (hypothèques) relatives à toute construction érigée ou mise en place sur le Terrain en faveur d'un créancier autorise la MINISTRE à transmettre au créancier hypothécaire une copie des avis se rapportant au paiement, au non-renouvellement, à la résiliation ou à la révocation du présent bail.

7. FIN DU BAIL ET LIBÉRATION DES LIEUX : Le LOCATAIRE dont le bail prend fin, soit par non-renouvellement, par résiliation ou par révocation, conserve la propriété de ses constructions. Il renonce toutefois au droit de devenir propriétaire du terrain loué, peu importe la valeur des constructions, et il doit, dans un délai raisonnable compte tenu des circonstances, libérer le terrain loué de toute construction et amélioration et remettre les lieux en bon état, le tout conformément à la loi et aux règlements. À défaut de libérer les lieux, la MINISTRE pourra tenter les procédures en éviction prévues par la loi. Malgré le non-renouvellement, la résiliation ou la révocation du bail, la MINISTRE se réserve le droit d'exiger, dans l'année suivant la date de fin du bail, que des études de caractérisation environnementale et, le cas échéant, que des travaux de réhabilitation environnementale soient réalisés, conformément à la clause 21 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale ».

8. MODIFICATION DU BAIL : La MINISTRE doit aviser par écrit le LOCATAIRE de toute modification au bail, au moins trente (30) jours avant la date anniversaire du bail.

Un nouveau bail sera signé avec le LOCATAIRE qui demande de modifier les conditions de location du Terrain et des fins inscrites à la clause 2.

9. DÉFAUT : Le LOCATAIRE sera en défaut s'il occupe le Terrain à d'autres fins que celles mentionnées dans le bail ou s'il ne respecte pas l'une ou l'autre de ses obligations. La MINISTRE pourra alors exiger que les correctifs soient apportés dans un délai qu'elle fixe et, à défaut, non-renouveler ou résilier le bail ou le révoquer conformément aux dispositions de la Loi sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1).

Un préavis de non-renouvellement, de résiliation ou de révocation de trente (30) jours sera notifié, avec une copie de l'avis de défaut transmis au LOCATAIRE, à tout créancier détenant une sûreté (hypothèque) sur toute construction et dont la sûreté (hypothèque) a fait l'objet d'un avis écrit à la MINISTRE. Le créancier peut alors remédier au défaut du LOCATAIRE et obtenir le transfert du bail en sa faveur.

10. CESSATION D'EXPLOITATION OU ABANDON DES LIEUX : Sans limiter les autres droits ou recours de la MINISTRE, il est expressément convenu que si, selon l'évaluation de la MINISTRE, le LOCATAIRE cesse pendant une durée de six (6) mois d'exploiter ses constructions et ouvrages ou les abandonne pour quelque raison que ce soit avant la date de fin du bail, la MINISTRE peut exiger qu'une étude de caractérisation et, le cas échéant, que des travaux de réhabilitation environnementale soient réalisés, conformément à la clause 21 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale ».

11. DROIT DE PASSAGE DE TIERS : Le LOCATAIRE sera tenu d'accorder sans frais un droit de passage à pied et en voiture, à l'endroit indiqué par la MINISTRE, à toute personne qui lui en a démontré la nécessité.

12. SERVITUDES OU AUTRES DROITS : Le présent bail est sujet aux servitudes ou autres droits consentis par la MINISTRE ou le gouvernement, notamment à toute servitude d'utilité publique.

En cas de conflit d'usages entre les constructions ou les ouvrages du LOCATAIRE et ces servitudes ou autres droits déjà consentis, le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes les mesures appropriées pour favoriser l'exercice de ces droits par leurs détenteurs.

13. TRANSFERT DU BAIL : Comme prévu à l'article 26.01 du Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1, r. 7), le bail n'est pas transférable tant que le LOCATAIRE fait défaut de respecter les fins et obligations prévues au bail. Le LOCATAIRE qui souhaite transférer le bail est tenu d'en aviser la MINISTRE et de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend le transférer. À cette fin, le LOCATAIRE doit utiliser le formulaire de demande de transfert d'un droit d'occuper une terre. Ce formulaire est alors signé par le LOCATAIRE et la personne à qui il entend le transférer. Le LOCATAIRE peut aussi fournir à la MINISTRE tout autre document pour l'aviser de cette intention. Le LOCATAIRE doit fournir à la MINISTRE tout document permettant de constater que la personne à qui il entend transférer le bail est bien son ayant droit. La MINISTRE procède au transfert des droits dans le bail sur paiement des frais inhérents et de tout loyer dû par le LOCATAIRE.

S'il existe une sûreté (hypothèque) grevant tout aménagement, construction ou ouvrage, le LOCATAIRE doit en mentionner l'existence dans le formulaire ou dans tout autre document avisant la MINISTRE de son intention de transférer le bail. La MINISTRE avise le créancier hypothécaire de l'intention du LOCATAIRE de transférer le bail, le cas échéant. Dans le cas d'une demande de transfert en faveur d'un groupe, il doit être



indiqué sur le formulaire de demande de transfert ou dans tout autre document faisant office d'avis à la MINISTRE le nom du représentant qui doit signer le bail au nom du groupe.

À la suite de la réception d'une demande de transfert, la MINISTRE peut envoyer un avis écrit au LOCATAIRE l'informant qu'elle exige qu'une étude de caractérisation et qu'une réhabilitation environnementale, le cas échéant, soient réalisées conformément à la clause 21 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale » avant que le transfert n'ait lieu. Dans ce cas, une fois que l'étude de caractérisation et le cas échéant, la réhabilitation environnementale du Terrain sont réalisées, la MINISTRE informe le LOCATAIRE par écrit du transfert du bail.

Si le LOCATAIRE décède ou fait faillite ou si les aménagements, constructions et ouvrages situés sur le Terrain ont fait l'objet d'une vente en justice, d'une vente pour taxes ou de l'exercice d'un droit hypothécaire, la MINISTRE transfère le bail en faveur de l'héritier, du syndic, du créancier hypothécaire ou de l'acquéreur des aménagements, constructions et ouvrages.

Si le transfert du bail s'effectue en raison d'une vente pour taxes des aménagements, constructions et ouvrages du LOCATAIRE et que le LOCATAIRE se prévaut de son droit de retrait dans les délais prescrits, le nouveau locataire est tenu de transférer le bail en faveur du LOCATAIRE.

14. CHANGEMENT D'ADRESSE ET TOUT AUTRE AVIS : Tout changement d'adresse et autre avis doivent être transmis par le LOCATAIRE à la MINISTRE.

15. RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE : Le LOCATAIRE sera responsable des dommages causés en raison d'une contamination, ou d'une migration de la contamination, si ces dommages résultent de l'exercice des droits consentis en vertu du bail, des activités du LOCATAIRE ou de l'usage du Terrain par le LOCATAIRE ou toute personne dont il a autorisé la présence sur le Terrain ou dont il est responsable.

Le LOCATAIRE devra assumer les coûts directs et indirects liés à ces dommages et nécessaires à toute réhabilitation environnementale à la satisfaction de la MINISTRE. À défaut de procéder à une réhabilitation environnementale dans le délai déterminé par la MINISTRE, cette dernière s'en chargera aux frais du LOCATAIRE qui sera tenu de lui rembourser sans délai les frais encourus.

Le LOCATAIRE renonce à intenter contre la MINISTRE tout recours en lien avec toute contamination du Terrain passée, actuelle ou future.

16. RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE : Le LOCATAIRE sera responsable des dommages causés en raison d'une contamination, ou d'une migration de la contamination, si ces dommages résultent de l'exercice des droits consentis en vertu du bail, des activités du LOCATAIRE ou de l'usage du Terrain par le LOCATAIRE ou toute personne dont il a autorisé la présence sur le Terrain ou dont il est responsable, y compris un sous-locataire.

Le LOCATAIRE devra assumer les coûts directs et indirects liés à ces dommages et nécessaires à toute étude de caractérisation et réhabilitation environnementale à la satisfaction de la MINISTRE. À défaut de procéder à une réhabilitation environnementale dans le délai déterminé par la MINISTRE, la MINISTRE s'en chargera aux frais du LOCATAIRE qui sera tenu de lui rembourser sans délai les frais encourus.

Le LOCATAIRE renonce à intenter contre la MINISTRE tout recours en lien avec toute contamination du Terrain passée, actuelle ou future.

17. SIGNATAIRE MANDATÉ : Si le LOCATAIRE agit au nom d'un groupe de personnes, il déclare agir en son nom personnel et au nom du groupe de personnes, tous colocataires au même titre et détenant des parts indivises dans le présent bail, conformément aux termes d'une entente intervenue entre eux avant la signature des présentes et autorisant le signataire à signer en leur nom.

18. LOIS, PERMIS, RÈGLEMENTS ET TAXES : Le LOCATAIRE doit se conformer aux lois (fédérales, provinciales, municipales) et aux règlements qui en découlent, visant l'occupation et l'usage du Terrain et les constructions et ouvrages qui s'y trouvent.

Le LOCATAIRE s'engage notamment à respecter les lois et règlements applicables en matière d'environnement, de protection contre les incendies, de coupe de bois, de conservation et de protection de la faune, d'aménagement et d'urbanisme, et à obtenir à ses frais tous les permis et autorisations exigés en vertu de ces lois et règlements.

Il doit également acquitter toutes les taxes et autres charges imposées par toute autorité compétente, à l'égard du Terrain et des constructions et ouvrages qui s'y trouvent.

19. INTERPRÉTATION : Dans le présent bail, l'expression « LOCATAIRE » comprend tout cessionnaire du bail, le cas échéant.

Le préambule et les annexes font partie intégrante du bail.

20. ÉTUDE DE CARACTÉRISATION INITIALE : Le LOCATAIRE sera tenu de réaliser à ses frais une étude de caractérisation de phase I et de phase II, le cas échéant, du Terrain dans les six (6) mois suivant la signature du présent bail. Cette étude doit être réalisée conformément au Guide de caractérisation des terrains élaboré par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs ainsi qu'en respectant les exigences de la MINISTRE. Le LOCATAIRE devra transmettre une copie du rapport de caractérisation environnementale à la MINISTRE dans les 30 jours suivant sa réception par le LOCATAIRE. Le rapport de caractérisation environnementale sera annexé au bail. Dans le cas où le LOCATAIRE fait défaut de réaliser cette étude de caractérisation à l'intérieur du délai prescrit, la MINISTRE peut, aux frais du LOCATAIRE, mandater une firme spécialisée afin qu'elle procède à une étude de caractérisation du Terrain.

21. ÉTUDE DE CARACTÉRISATION ET RÉHABILITATION ENVIRONNEMENTALE : À la fin du bail ou lorsqu'une clause du bail le permet, notamment les clauses 13 « Transfert du bail » et 7 « Fin du bail et libération des lieux », la MINISTRE peut, au moyen d'un avis écrit transmis au LOCATAIRE, exiger qu'une étude de caractérisation soit réalisée par une firme spécialisée dans le domaine, à l'intérieur du délai prescrit par la MINISTRE.

Lorsque l'étude de caractérisation révèle la présence de contaminants dont la concentration excède le niveau de contamination dans le Terrain comparativement au seuil de réhabilitation prévu au préambule, la MINISTRE peut, au moyen d'un avis écrit transmis au LOCATAIRE, exiger la réalisation des travaux de réhabilitation environnementale par une firme spécialisée. Cet avis prévoit le délai dans lequel les travaux doivent être effectués. La MINISTRE peut également y énoncer les différentes exigences applicables lors de la réalisation des travaux de réhabilitation environnementale. Les coûts de l'étude de caractérisation et les travaux de réhabilitation environnementale devront être entièrement assumés par le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE devra faire approuver par la MINISTRE l'étude de caractérisation et, le cas échéant, un plan de réhabilitation environnementale avant sa mise en œuvre. Dans le cas où le LOCATAIRE fait défaut de procéder aux démarches requises aux fins de la réalisation de l'étude de caractérisation ou aux travaux de réhabilitation environnementale à l'intérieur du délai prescrit, la MINISTRE peut, aux frais du LOCATAIRE, mandater une firme spécialisée afin qu'elle procède à une étude de caractérisation et aux travaux de réhabilitation environnementale, le cas échéant.

La MINISTRE peut exiger une réhabilitation environnementale du Terrain même si la concentration des contaminants présents est inférieure aux valeurs limites déterminées au Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RLRQ, chapitre Q 2, r. 37), autorisées pour l'usage prévu à ce règlement correspondant aux fins prévues à la clause 2 « Fins et objet » du bail. Dans ce cas, la MINISTRE peut exiger une réhabilitation jusqu'au niveau de contamination mentionnée au préambule.

22. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : Le LOCATAIRE s'engage à :

- a) respecter les normes environnementales, notamment à exercer ses activités et utiliser le Terrain conformément aux normes environnementales et à obtenir tous les permis, autorisations, attestations et autres documents requis par ces normes;
- b) permettre à la MINISTRE d'inspecter ou de faire inspecter le Terrain et les constructions et ouvrages notamment afin de s'assurer du respect des normes environnementales. À la suite d'une telle inspection, la MINISTRE peut exiger qu'une étude de caractérisation et qu'une réhabilitation environnementale, le cas échéant, soient réalisées, conformément à la clause 21 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale »;
- c) remettre à la MINISTRE, sans délai, une copie de tout avis, de toute ordonnance ou de toute procédure émis en vertu des normes environnementales, et qui lui est notifié ou signifié, ou qui est inscrit à l'égard du Terrain ou des constructions et ouvrages et à remédier sans délai au défaut qui y est invoqué ou à obtenir la radiation de l'inscription;
- d) fournir à la MINISTRE ou à la firme spécialisée mandatée à des fins de réalisation d'une étude de caractérisation ou de travaux de réhabilitation environnementale, toute information, document, témoignage qu'il ou qu'elle juge utile aux fins de la réalisation de l'étude ou des travaux de réhabilitation;
- e) permettre à la MINISTRE ainsi qu'à tout mandataire de la MINISTRE d'accéder au Terrain ainsi qu'aux constructions et ouvrages, notamment afin de procéder à une étude de caractérisation ou à une réhabilitation environnementale du Terrain le cas échéant;
- f) signaler sans délai à la MINISTRE tout événement qui a pour effet de contaminer ou qui risque de contaminer le Terrain (déversement, etc.), assurer un suivi de la contamination du Terrain conformément aux instructions de la MINISTRE, afin de prévenir notamment toute migration de la contamination et mettre en place toute mesure requise afin d'éviter une migration de la contamination, le cas échéant.

23. ARPENTAGE : Le LOCATAIRE sera tenu de faire arpenter à ses frais le terrain loué si la MINISTRE l'exige. La présente description du terrain sera alors modifiée en conséquence. L'expression "arpenter" signifie la délimitation du terrain sur les lieux par un arpenteur-géomètre qui devra, avant de procéder, adresser une demande au Bureau de l'arpenteur général du Québec.

EN FOI DE QUOI, LE PRÉSENT BAIL A ÉTÉ SIGNÉ ÉLECTRONIQUEMENT :

LA MINISTRE

À Québec.

Natalie Langevin

Signé avec ConsignO Cloud (21/08/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par :
Natalie Langevin
Directrice des droits fonciers et de l'évolution des affaires

LE LOCATAIRE

À Wakefield

Sébastien Paul

Signé avec ConsignO Cloud (12/08/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par :
Sébastien Paul, directeur d'agence Outaouais
Eurovia Québec Construction Inc.

ANNEXE I

Cartes de localisation

Bail à des fins industrielles
Eeyou Istchee Baie-James - Dossier : 005238-26-910



Localisation

Bail n° 005238-26-910

Domianialité

Publique

Chemins provinciaux

— Chemin non forestier

Projection cartographique

Mercator transverse modifiée (MTM), zone de 3°,
Système de coordonnées planes du Québec (SCOPQ), fuseau 09



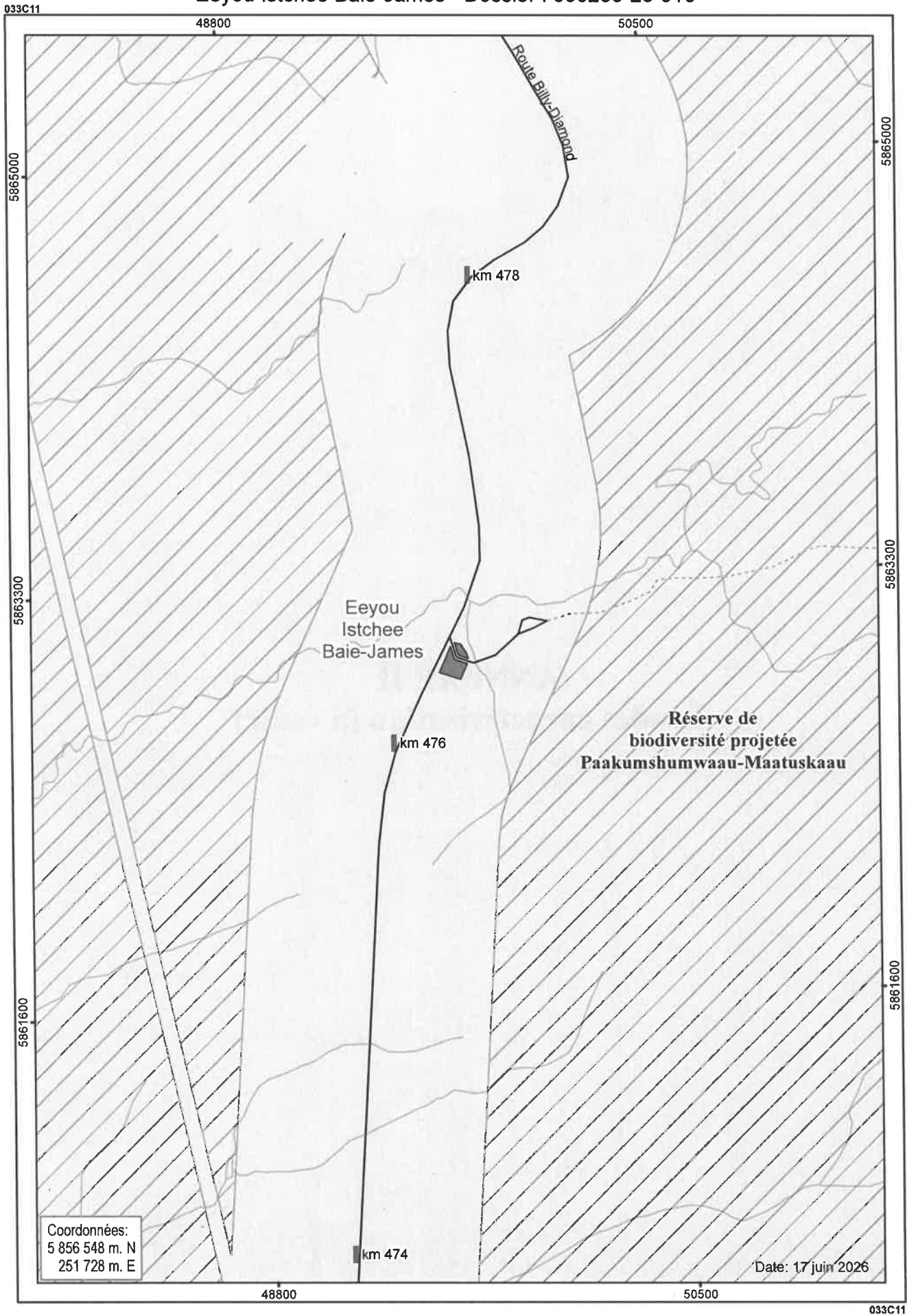
Sources		
Référence cartographique (BDTQ 20k)	MRNF	2005
Données régionales	MRNF	2026

Réalisation

Ministère des Ressources naturelles et des Forêts
Direction régionale du Nord du Québec
Note : Le présent document n'a aucune portée légale.
© Gouvernement du Québec, 2^e trimestre 2026

Bail à des fins industrielles

Eeyou Istchee Baie-James - Dossier : 005238-26-910



Projection cartographique
Mercator transverse modifiée (MTM), zone de 3°
Système de coordonnées planes du Québec (SCOPE), fuseau 09

0 250 500 750 1 000 Mètres

1:20 000

Sources
Référence cartographique MRNF 2005
(BDTQ 20k)
Données régionales MRNF 2026

Réalisation
Ministère des Ressources naturelles et des Forêts
Direction régionale du Nord du Québec
Note : Le présent document n'a aucune portée légale.
© Gouvernement du Québec, 2^e trimestre 2026

Ressources naturelles
et Forêts
Québec

ANNEXE II
Études caractérisation (à venir)

Numéro de dossier : 005233 26 910

La MINISTRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DES FORÊTS, pour et au nom du gouvernement du Québec, dûment habilitée en vertu de la Loi sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1), représentée par Natalie Langevin, directrice des droits fonciers et de l'évolution des affaires, dont le bureau est situé au 5700, 4e Avenue Ouest, Bureau E-323, Québec (Québec) G1H 6R1, dûment autorisée par le Règlement sur la signature de certains actes, documents et écrits du ministère des Ressources naturelles et de la Faune (RLRQ, chapitre M-25.2, r. 1);

ci-après nommée la « MINISTRE »,

LOUE À

EUROVIA QUÉBEC CONSTRUCTION INC., 960 chemin Edelweiss, Wakefield (Québec) J0X 3G0
Représentant : Monsieur Sébastien Paul, directeur, dûment autorisé,

ci-après nommé le « LOCATAIRE »,

LES PARTIES FONT LES DÉCLARATIONS SUIVANTES :

Le LOCATAIRE déclare avoir visité le Terrain. Des études de caractérisation environnementale de phase I et de phase II, le cas échéant, du Terrain seront produites, par le LOCATAIRE, dans les six (6) mois suivant la signature du bail. Celles-ci seront annexées au bail afin d'établir l'état du Terrain.

Les parties reconnaissent que le LOCATAIRE accepte de réhabiliter, à ses frais, le Terrain aux critères prévus à l'étude de caractérisation dont le rapport sera reproduit à l'annexe I du présent bail.

CECI ÉTANT DÉCLARÉ, LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

Le présent bail annule et remplace le bail émis antérieurement pour ce dossier.

1. DÉFINITIONS : Dans le présent document, les mots utilisés dans le texte auront la signification suivante :

Étude de caractérisation :

Étude réalisée conformément au Guide de caractérisation des terrains élaboré par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs.

Remise en état :

La remise en état du Terrain en procédant à l'enlèvement de toutes infrastructures, remblais/déblais, matières résiduelles, et incluant, le cas échéant, la réhabilitation environnementale du Terrain.

Terrain :

Le Terrain loué décrit à la clause 2 « Fins et objet ». Celui-ci inclus, pour des fins de réhabilitation environnementale, les sols et sous-sol (peu importe l'épaisseur), les eaux sous-terraines, les eaux de surface et les sédiments qui s'y trouvent.

Matières résiduelles :

Tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau ou produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou destiné à l'abandon.

Normes environnementales :

Toutes les lois et tous les règlements applicables en matière environnementale ainsi que toutes les exigences et conditions découlant directement ou indirectement de l'application de ces lois et règlements.

Réhabilitation environnementale :

Restauration de la ou des partie(s) contaminée(s) du Terrain jusqu'à l'atteinte des critères environnementaux applicables prévus à l'annexe I du Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RLRQ, chapitre Q-2, r. 37).

2. FINS ET OBJET : La MINISTRE loue au LOCATAIRE, exclusivement à des fins industrielles pour usage de stationnement de véhicules et de machineries, de l'entreposage temporaire de matériaux (géotextile, glissières de sécurité, matériaux de type MG-20, MG-56 et MG-112) et de mise en place d'espaces réservés pour des réservoirs de carburant et de stockage de conteneurs en acier de 8 pieds par 20 pieds et/ou de 8 pieds par 40 pieds, le terrain ci-après désigné et décrit, d'une superficie de 15 250 mètres carrés :

Bassin de la Rivière-Eastmain, partie non divisée
(Feuillet 32C04-200-0101, NAD 83, coord. MTM nord 5850731, est 247388)

Non-arpenté: Un emplacement de forme irrégulière tel que montré sur la carte annexée au bail

3. **DURÉE DU BAIL ET LOYER:** Le bail est consenti pour une durée d'un (1) an et, malgré les dates de signatures, prend effet à compter du 1^{er} juillet 2026. Le LOCATAIRE paiera à la MINISTRE un loyer annuel de 921 \$ payable d'avance le premier (1^{er}) juillet de chaque année. L'avis de paiement sera transmis annuellement, au moins trente (30) jours avant la date anniversaire du bail, à la dernière adresse connue du LOCATAIRE. Un intérêt au taux fixé en vertu de l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002) sera exigé pour tout paiement effectué en retard. Tout chèque qui n'est pas honoré par l'institution sur laquelle il est tiré est assujéti aux frais édictés selon l'article 12.2 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002).

Le présent bail sera renouvelé automatiquement tous les ans, à la date anniversaire du bail, à moins d'avis contraire soit de la MINISTRE, transmis par écrit au moins trente (30) jours avant cette date, soit du LOCATAIRE, transmis dans les trente (30) jours qui suivent la réception de l'avis de paiement du loyer.

Le loyer sera ajusté en conformité avec les dispositions du Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1, r. 7) ou ses modifications, ou à la suite d'un arpentage exigé par la MINISTRE pour tenir compte de la nouvelle description du Terrain.

Demeurera en vigueur malgré la fin du bail, que ce soit par sa résiliation, son non-renouvellement ou sa révocation, toute clause qui, expressément ou par sa nature, devrait continuer à produire ses effets, incluant notamment la clause 11 « Libération et remise en état du Terrain », la clause 15 « Responsabilité », la clause 16 « Responsabilité environnementale » et la clause 18 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale ».

4. **RENONCIATION AU BÉNÉFICE DE L'ACCESSION ET PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE :** La MINISTRE reconnaît que le bail concédé au premier locataire du Terrain décrit dans le bail d'origine contenait, du fait des termes employés, une renonciation tacite au bénéfice de l'accession en faveur dudit locataire lui permettant de détenir en propriété superficière les constructions et ouvrages qu'il réaliserait ou installerait en cours de bail sur le Terrain. La MINISTRE reconnaît de plus que la renonciation tacite au bénéfice de l'accession alors consentie profitait également à celui qui, étant aux droits de ce locataire quant à la propriété superficière des constructions et ouvrages, obtiendrait, par transfert de bail ou autrement, la jouissance légale et paisible du Terrain sur lequel sont situées lesdites constructions et ouvrages. Cette reconnaissance de renonciation tacite de la MINISTRE est faite sous réserve des dispositions prévues à la clause 11 « Libération et remise en état du Terrain » et de l'exercice de ses droits à la fin du présent bail.

En raison de la renonciation de la MINISTRE mentionnée ci-dessus, le LOCATAIRE est le propriétaire superficière des constructions et ouvrages qu'il construit ou aménage sur le Terrain conformément au présent bail ou de ceux ayant été construits ou aménagés par des anciens locataires. La MINISTRE reconnaît que le LOCATAIRE peut consentir des sûretés hypothécaires relatives aux constructions et ouvrages érigés ou mis en place sur le Terrain en faveur d'un créancier. La MINISTRE doit être avisée par écrit de l'octroi et de l'extinction d'une telle sûreté hypothécaire ainsi que des coordonnées du créancier. Si un créancier exerce des droits hypothécaires à l'égard des constructions et ouvrages, la MINISTRE consent à transférer le bail en faveur du créancier ou de l'acquéreur des constructions et ouvrages et reconnaît le droit dudit créancier ou dudit acquéreur aux avantages de la renonciation au bénéfice de l'accession et de la propriété superficière mentionnées à l'alinéa ci-dessus. Le créancier ou l'acquéreur des constructions et ouvrages devra donner avis écrit à la MINISTRE du transfert de propriété des constructions et ouvrages en sa faveur. Sur réception de cet avis, la MINISTRE procédera au transfert du présent bail.

La fin du bail, que ce soit par son non-renouvellement, sa révocation ou sa résiliation entraîne l'extinction de la propriété superficière et de toute servitude accordée ou consentie en considération et aux fins du présent bail. Les parties renoncent à l'application des dispositions des articles 1116 et 1117 du Code civil du Québec. Ainsi, sauf si le bail prend fin par révocation, le LOCATAIRE demeure propriétaire des constructions et ouvrages sur le Terrain. Il devra alors procéder à la remise en état du Terrain, conformément à la clause 11 du bail « Libération et remise en état du Terrain ». Indépendamment de la valeur des constructions et ouvrages sur le Terrain à l'expiration de la propriété superficière, le LOCATAIRE ne pourra acquérir la propriété du Terrain.

5. **RENSEIGNEMENTS :** Le LOCATAIRE qui consent des sûretés hypothécaires relatives à toute construction érigée ou mise en place sur le Terrain en faveur d'un créancier autorise la MINISTRE à transmettre à ce créancier une copie des avis se rapportant au paiement, au non-renouvellement, à la révocation ou à la résiliation du présent bail.

6. **DROIT DE CONSTRUIRE DES CONSTRUCTIONS ET OUVRAGES:** La MINISTRE accorde de façon exclusive au LOCATAIRE le droit de construire ou de mettre en place sur le Terrain uniquement des constructions et ouvrages reliés aux fins du présent bail (clause 2) et, conformément aux dispositions de l'article 1111 du Code civil du Québec, accorde au LOCATAIRE les servitudes nécessaires à l'exercice de ce droit sur le Terrain.

7. **TRANSFERT DU BAIL :** Tel que prévu à l'article 26.01 du Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1, r. 7) le bail n'est pas transférable tant que le LOCATAIRE fait défaut de respecter les fins et obligations prévues au bail. Le LOCATAIRE qui souhaite transférer le bail est tenu d'en aviser la MINISTRE et de lui indiquer le nom et l'adresse de la personne à qui il entend le transférer. À cette fin, le LOCATAIRE doit utiliser le formulaire de demande de transfert d'un droit d'occuper une terre. Ce formulaire est alors signé par le LOCATAIRE et la personne à qui il entend le transférer. Le LOCATAIRE peut aussi fournir à la MINISTRE tout autre document pour l'aviser de cette intention. Le LOCATAIRE doit fournir à la

MINISTRE tout document permettant de constater que la personne à qui il entend transférer le bail est bien son ayant droits. La MINISTRE procède au transfert des droits dans le bail sur paiement des frais inhérents et de tout loyer dû par le LOCATAIRE.

S'il existe une sûreté (hypothèque) grevant toute construction ou ouvrage, le LOCATAIRE doit en mentionner l'existence dans le formulaire ou dans tout autre document avisant la MINISTRE de son intention de transférer le bail. La MINISTRE avise le créancier hypothécaire de l'intention du LOCATAIRE de transférer le bail, le cas échéant. Dans le cas d'une demande de transfert en faveur d'un groupe, il doit être indiqué sur le formulaire de demande de transfert ou dans tout autre document faisant office d'avis à la MINISTRE le nom du représentant qui doit signer le bail au nom du groupe.

À la suite de la réception d'une demande de transfert, la MINISTRE peut envoyer un avis écrit au LOCATAIRE l'informant qu'elle exige qu'une étude de caractérisation et qu'une réhabilitation environnementale, le cas échéant, soient réalisées conformément à la clause 18 du bail « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale » avant que le transfert n'ait lieu. Dans ce cas, une fois que l'étude de caractérisation et le cas échéant, la réhabilitation environnementale du Terrain sont réalisées, la MINISTRE informe le LOCATAIRE par écrit du transfert du bail.

Si le LOCATAIRE décède ou fait faillite ou si les constructions et ouvrages situées sur le Terrain ont fait l'objet d'une vente en justice, d'une vente pour taxes ou de l'exercice d'un droit hypothécaire, la MINISTRE transfère le bail en faveur de l'héritier, du syndic, du créancier hypothécaire ou de l'acquéreur des constructions et ouvrages.

Si le transfert du bail s'effectue en raison d'une vente pour taxes des constructions et ouvrages du LOCATAIRE et que le LOCATAIRE se prévaut de son droit de retrait dans les délais prescrits, le nouveau locataire est tenu de transférer le bail en faveur du LOCATAIRE.

8. CHANGEMENT D'ADRESSE ET TOUT AUTRE AVIS : Tout changement d'adresse et autre avis doivent être transmis par le LOCATAIRE à la MINISTRE.

9. RÉVOCATION : La MINISTRE pourra révoquer le bail dans les cas suivants :

- Si le LOCATAIRE occupe le Terrain à d'autres fins que celles mentionnées dans le bail, ou ne respecte pas l'une ou l'autre des conditions du bail.

Dans ce cas, un avis d'apporter les correctifs nécessaires dans un délai raisonnable fixé par la MINISTRE sera transmis au LOCATAIRE et copie de cet avis sera aussi transmise au créancier détenant des sûretés hypothécaires dans le présent bail et sur les constructions et ouvrages.

À défaut par le LOCATAIRE de remédier au défaut dans ce délai, la MINISTRE procédera conformément aux dispositions de la Loi sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1) à la révocation du bail trente (30) jours après la date de la mise à la poste de l'avis de révocation transmis au LOCATAIRE et au créancier détenant des sûretés hypothécaires dans le présent bail et sur les constructions et ouvrages. Le LOCATAIRE pourra remédier au défaut en tout temps avant la date de révocation.

Pour éviter la révocation, le créancier pourra également en tout temps avant la date de révocation remédier au défaut du LOCATAIRE et être ainsi subrogé dans tous les droits et obligations de ce dernier. Le créancier pourra alors être inscrit au Registre du domaine de l'État comme LOCATAIRE, pour la durée du bail qui reste à courir.

- Si la MINISTRE doit y mettre fin pour un motif d'intérêt public. Dans ce cas, elle indemniserait le LOCATAIRE conformément à l'article 65 de la Loi sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1). Dans une telle éventualité, le LOCATAIRE accepte que l'indemnité soit versée, jusqu'à concurrence de sa créance, au créancier hypothécaire des constructions et ouvrages érigés ou mis en place sur le Terrain et dont la sûreté a fait l'objet d'un avis écrit à la MINISTRE.

10. RÉSILIATION : La MINISTRE peut résilier le bail sans remboursement, compensation ou indemnisation au LOCATAIRE lorsque :

- 1) Le LOCATAIRE occupe le Terrain à d'autres fins que celles mentionnées dans le bail, refuse ou néglige de se conformer à l'une ou l'autre des dispositions du bail;
- 2) Le LOCATAIRE cesse pendant une durée de neuf (9) mois, selon l'évaluation de la MINISTRE, d'exploiter ses constructions et ouvrages ou les abandonne pour quelque raison que ce soit ou cesse ses opérations de quelque façon que ce soit, y compris en raison de sa faillite ou de sa liquidation;
- 3) Le LOCATAIRE fournit à la MINISTRE des renseignements faux ou trompeurs ou effectue de fausses représentations dans le cadre du bail.

Dans le cas prévu au paragraphe 1, avant de procéder à la résiliation du bail, la MINISTRE devra transmettre un préavis écrit au LOCATAIRE énonçant le motif de résiliation et accorder un délai raisonnable à l'intérieur duquel les correctifs doivent être apportés afin de permettre au LOCATAIRE de faire valoir ses observations. Pour éviter la

résiliation, le créancier pourra également dans le délai prescrit à l'avis de résiliation, remédier au défaut du LOCATAIRE et être ainsi subrogé dans tous les droits et obligations de ce dernier. La constatation du défaut par avis équivaut à une mise en demeure.

Si le créancier ou le LOCATAIRE ne remédie pas au défaut énoncé dans l'avis, le bail est résilié à l'expiration du délai qui y est prescrit. Dans ce cas, la MINISTRE peut envoyer un avis écrit au LOCATAIRE l'informant qu'elle exige qu'une étude de caractérisation et le cas échéant, que des travaux de réhabilitation environnementale soient réalisés avant la résiliation, conformément à la clause 18 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale ». Dès lors, le LOCATAIRE devra cesser toutes activités susceptibles de contaminer le Terrain, jusqu'à ce que l'étude de caractérisation et le cas échéant, que les travaux de réhabilitation environnementale soient complétés. Lorsque l'étude de caractérisation et le cas échéant, les travaux de réhabilitation environnementale auront été complétés à la satisfaction de la MINISTRE, le bail sera résilié suivant un avis de confirmation de résiliation envoyé à cet effet au LOCATAIRE.

Dans le cas d'une cessation d'exploitation ou d'un abandon des constructions et ouvrages ou encore d'une cessation des opérations du LOCATAIRE prévu au paragraphe 2, avant de procéder à la résiliation du bail, la MINISTRE devra transmettre un préavis écrit au LOCATAIRE énonçant le motif de résiliation et accorder un délai raisonnable pour permettre au LOCATAIRE de faire valoir ses observations.

Dans les autres cas, la MINISTRE transmettra au LOCATAIRE un avis l'informant de la résiliation immédiate et énonçant le motif de résiliation.

Dans les cas prévus aux paragraphes 2) et 3), sauf en cas de faillite, la MINISTRE peut exiger qu'une étude de caractérisation et le cas échéant, que des travaux de réhabilitation environnementale soient réalisés avant la résiliation, conformément à la clause 18 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale ». Lorsque l'étude de caractérisation et le cas échéant, les travaux de réhabilitation environnementale auront été complétés à la satisfaction de la MINISTRE, le bail sera résilié suivant un avis de confirmation de résiliation envoyé à cet effet au LOCATAIRE.

11. LIBÉRATION ET REMISE EN ÉTAT DU TERRAIN : Dans les cas d'une résiliation du bail ou de sa terminaison, le LOCATAIRE aura l'obligation de :

- libérer le Terrain de toutes les constructions et ouvrages et d'effectuer à ses frais la remise en état du Terrain dans un délai fixé par la MINISTRE suivant l'un ou l'autre des cas mentionnés ci-dessus, le tout conformément aux lois, aux règlements alors en vigueur ainsi qu'aux autorisations délivrées par le gouvernement. À défaut de procéder dans le délai fixé, la MINISTRE peut faire ces travaux aux frais du LOCATAIRE;
- signer tout document nécessaire pour donner effet à cette remise en état du Terrain;
- faire radier toute inscription, effectuée en rapport avec le bail, au registre foncier du Bureau de la publicité foncière et au registre du domaine de l'État.

À défaut de libérer le Terrain dans le délai prescrit, la MINISTRE pourra tenter les procédures en dépossSESSION prévues par la Loi sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1).

12. DROIT DE PASSAGE DES TIERS : Le LOCATAIRE sera tenu d'accorder, sans frais, un droit de passage à pied ou en voiture à l'endroit indiqué par la MINISTRE à toute personne qui, de l'avis de celle-ci, en justifie la nécessité. La sécurité des biens et des personnes, ainsi que des constructions et ouvrages et activités du LOCATAIRE, sera prise en considération dans la localisation de ce droit de passage. Le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour favoriser l'exercice de ce droit de passage.

13. SERVITUDES OU AUTRES DROITS : Le Terrain est sujet aux servitudes ou autres droits l'affectant, notamment à toute servitude d'utilité publique.

Le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour favoriser l'exercice de ces droits par leurs détenteurs.

14. ARPENTAGE : Le LOCATAIRE sera tenu de faire arpenter à ses frais le terrain loué si la MINISTRE l'exige. La présente description du terrain sera alors modifiée en conséquence. L'expression "arpenter" signifie la délimitation du terrain sur les lieux par un arpenteur-géomètre qui devra, avant de procéder, adresser une demande au Bureau de l'arpenteur général du Québec.

15. RESPONSABILITÉ : Le LOCATAIRE engage sa seule et unique responsabilité en ce qui a trait à l'exercice des droits consentis par le bail et à l'utilisation du Terrain, par lui et toute personne dont il a autorisé la présence sur le Terrain ou dont il est responsable, et ce, à l'entière exonération de la responsabilité de la MINISTRE pour tous dommages et préjudices subis.



Le LOCATAIRE s'engage à prendre fait et cause pour la MINISTRE et à l'indemniser à l'égard de toute poursuite intentée contre la MINISTRE et pour toute perte, réclamation, dommage ou autres frais encourus par cette dernière (y compris notamment les réclamations pour blessures corporelles, décès, dommages aux biens et à l'environnement).

16. RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE : Le LOCATAIRE sera responsable des dommages causés en raison d'une contamination, ou d'une migration de la contamination, si ces dommages résultent de l'exercice des droits consentis en vertu du bail, des activités du LOCATAIRE ou de l'usage du Terrain par le LOCATAIRE ou toute personne dont il a autorisé la présence sur le Terrain ou dont il est responsable.

Le LOCATAIRE devra assumer les coûts directs et indirects liés à ces dommages et nécessaires à toute étude de caractérisation et réhabilitation environnementale à la satisfaction de la MINISTRE. À défaut de procéder à une réhabilitation environnementale dans le délai déterminé par la MINISTRE, cette dernière s'en chargera aux frais du LOCATAIRE qui sera tenu de lui rembourser sans délai les frais encourus.

17. PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : Le LOCATAIRE s'engage à :

- a) respecter les normes environnementales, notamment à exercer ses activités et utiliser le Terrain conformément aux normes environnementales et à obtenir tous les permis, autorisations, attestations et autres documents requis par ces normes;
- b) permettre à la MINISTRE d'inspecter ou de faire inspecter le Terrain et les constructions et ouvrages afin de s'assurer du respect des normes environnementales. À la suite d'une telle inspection, la MINISTRE peut requérir qu'une étude de caractérisation et qu'une réhabilitation environnementale, le cas échéant, soient réalisées conformément à la clause 18 « Étude de caractérisation et réhabilitation environnementale »;
- c) permettre à la MINISTRE ainsi qu'à tout mandataire de la MINISTRE, d'accéder au Terrain ainsi qu'aux constructions et ouvrages, afin de procéder à une étude de caractérisation ou à une réhabilitation environnementale du Terrain, le cas échéant;
- d) remettre à la MINISTRE, sans délai, une copie de tout avis, de toute ordonnance ou de toute procédure émis en vertu des normes environnementales, et qui lui est notifié ou signifié, ou qui est inscrit à l'égard du Terrain ou des constructions et ouvrages et à remédier sans délai au défaut qui y est invoqué ou à obtenir la radiation de l'inscription;
- e) signaler sans délai à la MINISTRE tout événement qui a pour effet de contaminer, qui risque de contaminer le Terrain (déversement, etc.) ou d'accroître la contamination du Terrain;
- f) fournir à la MINISTRE ou à la firme spécialisée mandatée à des fins de réalisation d'une étude de caractérisation ou de travaux de réhabilitation environnementale, toute information, document, témoignage qu'il ou qu'elle juge utile aux fins de la réalisation de l'étude ou des travaux de réhabilitation.

18. ÉTUDE DE CARACTÉRISATION ET RÉHABILITATION ENVIRONNEMENTALE: À la fin du bail ou lorsqu'une clause du bail le permet, la MINISTRE peut, au moyen d'un avis écrit transmis au LOCATAIRE, exiger qu'une étude de caractérisation soit réalisée par une firme spécialisée répondant aux exigences déterminées par la MINISTRE dans cet avis, à l'intérieur du délai prescrit par la MINISTRE.

Lorsque l'étude de caractérisation révèle la présence de contaminants dont la concentration excède les valeurs établies aux rapports de caractérisation environnementale annexés au bail, la MINISTRE peut, au moyen d'un avis écrit au LOCATAIRE, lui exiger de faire réaliser des travaux de réhabilitation environnementale par une firme spécialisée et ce, même si la concentration des contaminants présents est inférieure aux valeurs limites déterminées au Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RLRQ, chapitre Q-2, r. 37) autorisées pour l'usage prévu à ce règlement correspondant aux fins prévues à la clause 2 du bail « Fins et objet ». Cet avis prévoit le délai dans lequel les travaux doivent être réalisés. La MINISTRE peut également y énoncer les différentes exigences applicables lors de la réalisation des travaux de réhabilitation environnementale. Les coûts de l'étude de caractérisation et les travaux de réhabilitation environnementale devront être entièrement assumés par le LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE devra faire approuver par la MINISTRE l'étude de caractérisation et le cas échéant, le plan de réhabilitation environnementale avant sa mise en œuvre. Dans le cas où le LOCATAIRE fait défaut de procéder aux démarches requises aux fins de la réalisation de l'étude de caractérisation ou aux travaux de réhabilitation environnementale à l'intérieur du délai prescrit, la MINISTRE peut, aux frais du LOCATAIRE, mandater une firme spécialisée afin qu'elle procède à une étude de caractérisation et aux travaux de réhabilitation environnementale, le cas échéant.

La MINISTRE peut exiger une réhabilitation environnementale du Terrain même si la concentration des contaminants présents est inférieure aux valeurs limites déterminées au Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (RLRQ, chapitre Q 2, r. 37), autorisées pour l'usage prévu à ce règlement correspondant aux fins prévues à la clause 2 du bail « Fins et objet ». Dans ce cas, la MINISTRE peut exiger une réhabilitation jusqu'au niveau de contamination mentionné au préambule.

19. ÉTUDE DE CARACTÉRISATION INITIALE : Le LOCATAIRE sera tenu de réaliser à ses frais une étude de caractérisation de phase II du Terrain dans les six (6) mois suivant la signature du présent bail. Cette étude doit être réalisée conformément au Guide de caractérisation des terrains élaboré par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs ainsi qu'en respectant les exigences de la MINISTRE. Le LOCATAIRE devra transmettre une copie du rapport de caractérisation environnementale à la MINISTRE dans les 30 jours suivant sa réception par le LOCATAIRE. Le rapport de caractérisation environnementale sera annexé au bail. Dans le cas où le LOCATAIRE fait défaut de réaliser cette étude de caractérisation à l'intérieur du délai prescrit, la MINISTRE peut, aux frais du LOCATAIRE, mandater une firme spécialisée afin qu'elle procède à une étude de caractérisation du Terrain.

20. ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ CIVILE : Le LOCATAIRE s'engage à souscrire et à maintenir en vigueur pendant toute la durée du bail et ses renouvellements, le cas échéant, un contrat d'assurance responsabilité civile couvrant les dommages corporels (y compris la mort en résultant) et les dommages matériels (y compris la perte d'usage) encourue sur le terrain loué, dont la MINISTRE et le LOCATAIRE pourraient être tenus responsables individuellement ou conjointement, pour une somme d'au moins 1 000 000,00 \$.

Le contrat d'assurance devra être émis au nom de la MINISTRE et du LOCATAIRE et ce dernier devra en transmettre copie à la MINISTRE, dans les trente (30) jours suivant la signature du présent bail, ainsi que la preuve de son renouvellement, au moins quinze (15) jours avant son échéance.

Le contrat d'assurance devra contenir une clause prévoyant que la police ne peut être annulée, suspendue ou résiliée, ou la couverture réduite, sans qu'un préavis de trente (30) jours ne soit transmis aux assurés.

Si un montant de déduction ou de franchise apparaît à ce contrat, il doit être prévu que la franchise est à la charge du LOCATAIRE.

21. MODIFICATION DU BAIL : Toute modification aux conditions énoncées au présent bail, notamment aux fins de location prévues à la clause 2, nécessite une demande de modification de bail à la MINISTRE.

22. LOIS, PERMIS, AUTORISATIONS ET TAXES : Le LOCATAIRE est tenu de se conformer à toutes les lois et tous les règlements concernant ses activités sur le Terrain.

Sans restreindre la portée de ce qui précède, le LOCATAIRE doit notamment respecter les lois et les règlements existants en matière d'environnement, de protection contre le feu, de coupe de bois, de conservation et de protection de la faune, d'aménagement et d'urbanisme, et acquitter toutes les taxes, cotisations et autres redevances imposées pendant la durée du présent bail et sur les droits, les constructions et ouvrages et le Terrain faisant l'objet du bail, le cas échéant.

Il doit plus particulièrement obtenir et maintenir en vigueur tous les permis et autorisations requis et nécessaires pour la construction, la mise en place, l'entretien, l'exploitation ou l'enlèvement sur le Terrain des constructions et ouvrages.

Les frais relatifs à ce qui précède sont à la charge du LOCATAIRE.

23. FORCE MAJEURE : Si l'exécution de l'une ou l'autre des obligations prévues aux présentes est empêchée ou restreinte de façon importante en raison d'un cas de force majeure, la partie invoquant un tel cas, doit en donner avis sans délai à l'autre partie et indiquer dans cet avis, le plus précisément possible, l'effet de cette force majeure sur sa capacité d'exécuter ses obligations conformément aux présentes.

La partie invoquant un cas de force majeure est dispensée de l'exécution dans la mesure et pour la durée de l'empêchement, de la restriction ou de l'interférence.

La partie s'efforcera raisonnablement d'éviter ou d'éliminer la cause d'empêchement et continuera d'exécuter ses obligations aux termes des présentes dès que cette cause est éliminée.

La force majeure est toutefois sans effet sur l'obligation de payer une somme d'argent due.

23. INTERPRÉTATION : Dans le présent bail, l'expression « LOCATAIRE » comprend tout cessionnaire du bail, le cas échéant.

EN FOI DE QUOI, LE PRÉSENT BAIL ÉLECTRONIQUEMENT :

LA MINISTRE

À Québec.

Natalie Langevin.

Signé avec ConsignO Cloud (21/08/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.



Par :

Natalie Langevin

Directrice des droits fonciers et de l'évolution des affaires

LE LOCATAIRE

À **Wakefield**, le

Sébastien Paul

Signé avec ConsignO Cloud (12/08/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.

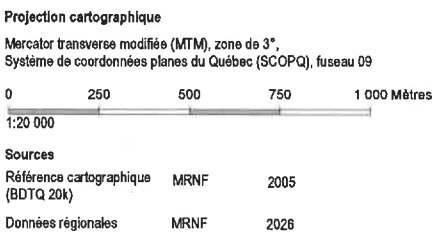
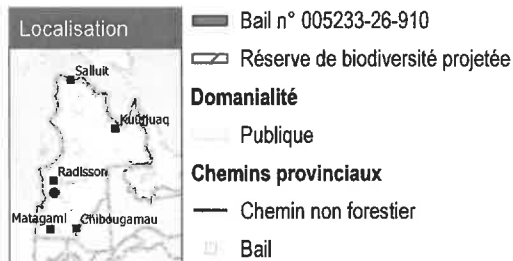
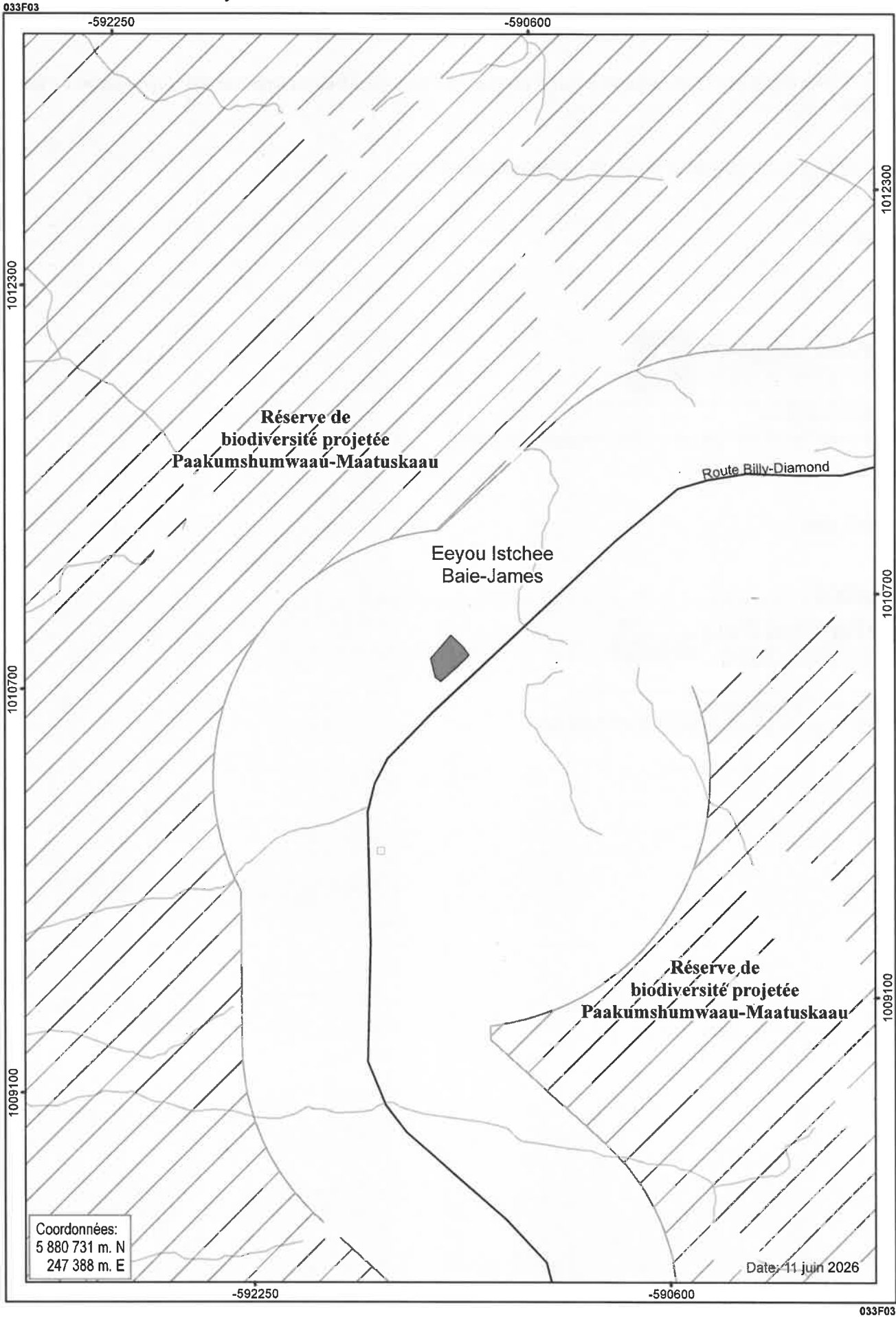


Par :

Sébastien Paul, directeur

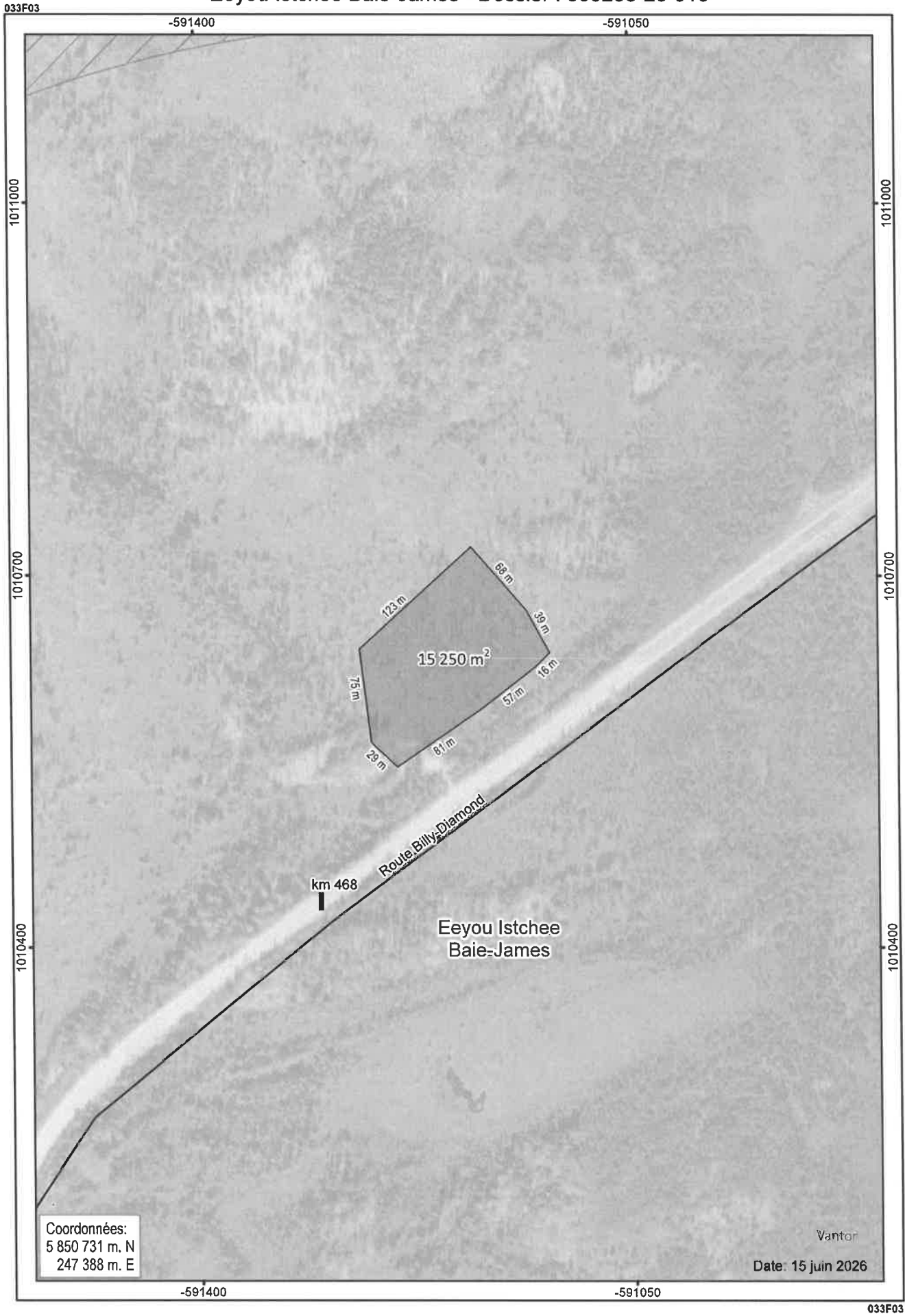
EUROVIA QUÉBEC CONSTRUCTION INC

Bail à des fins industrielles
Eeyou Istchee Baie-James - Dossier : 005233-26-910



Réalisation
Ministère des Ressources naturelles et des Forêts
Direction régionale du Nord du Québec
Note : Le présent document n'a aucune portée légale.
© Gouvernement du Québec, 2^e trimestre 2026

Bail à des fins industrielles
Eeyou Istchee Baie-James - Dossier : 005233-26-910



- Localisation**
- Bail n° 005233-26-910**
-  Réserve de biodiversité projetée
- Domanialité**
- Publique
- Chemins provinciaux**
-  Chemin non forestier

Projection cartographique
Mercator transverse modifiée (MTM), zone de 3°
Système de coordonnées planes du Québec (SCOPQ), fuseau 09

0 50 100 150 Mètres
1:4 000

Sources

Référence cartographique (BDTQ 20k)	MRNF	2005
Données régionales	MRNF	2026

Réalisation
Ministère des Ressources naturelles et des Forêts
Direction régionale du Nord du Québec
Note : Le présent document n'a aucune portée légale.
© Gouvernement du Québec, 2^e trimestre 2026

ANNEXE I

Étude de caractérisation initiale