

BAIL

ENTRE :

MINISTRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PARCS, pour et au nom du gouvernement du Québec, ayant ses bureaux au 675, boulevard René-Lévesque Est, 30^e étage, à Québec (Québec), G1R 5R7, agissant aux présentes en vertu de la *Loi concernant le parc national du Mont-Orford (2010, c. 9)* et de la *Loi sur les Parcs (L.R.Q., c. P-9)*, ici représenté par madame Diane Jean, sous-ministre, dûment autorisée en vertu de l'article 7 de la *Loi sur le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (L.R.Q., c. M-30.001)*.

Ci-après nommé le « **MINISTRE** »,

ET :

LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG, personne morale de droit public dûment constituée, ayant son bureau au 455, rue MacDonald à Magog (Québec) J1X 1M2, agissant aux présentes en vertu de la *Loi concernant le parc national du Mont-Orford (2010, c. 9)*, ici représentée aux fins des présentes par son préfet monsieur Gérard Marinovich et son directeur général monsieur Guy Jauron aux termes d'une résolution adoptée par son conseil le 30 mai 2011.

Ci-après nommé(e) le « **LOCATAIRE** »,

LESQUELS aux fins du présent bail font les déclarations et les conventions suivantes :

ARTICLE 1 – LOCATION

1.1 Location et description du Territoire loué

Le **MINISTRE** loue au **LOCATAIRE**, à compter du 1^{er} juin 2011 (ci-après la date d'occupation), un territoire situé dans le parc national du Mont-Orford, municipalité du Canton d'Orford, plus particulièrement décrit comme suit (ce territoire étant composé des territoires A et B et ci-après appelé le « **Territoire loué** ») :

DÉSIGNATION

TERRITOIRE A – CENTRE DE SKI

Le territoire apparaissant comme Territoire A (Centre de ski) sur le plan annexé aux présentes comme Annexe C, lequel territoire sera plus précisément décrit pour fins de publication dans un sommaire attesté par notaire le tout tel que prévu à l'article 3005 du *Code civil du Québec*.

TERRITOIRE B – TERRAIN DE GOLF

Le territoire apparaissant comme Territoire B (Terrain de Golf) sur le plan annexé aux présentes comme Annexe D, lequel territoire sera plus

précisément décrit pour fins de publication dans un sommaire attesté par notaire le tout tel que prévu à l'article 3005 du *Code civil du Québec*.

1.2 Droits accordés à des tiers

Le Territoire loué est sujet aux droits de passage sur les lots 3 883 086 et 3 883 087 du cadastre du Québec consentis aux termes d'une entente intervenue le 6 novembre 1981, pour un terme de 20 ans, laquelle a été reconduite tacitement d'année en année depuis son échéance, permettant à la Société de Télédiffusion du Québec (TÉLÉ-QUÉBEC) d'accéder aux bâtiments, installations et équipements de communication lui appartenant et situés au sommet du mont Orford sur le lot 3 785 895 du même cadastre. Une nouvelle entente sera signée entre le MINISTRE et TÉLÉ-QUÉBEC avant le début de la saison de ski 2011, à laquelle devra intervenir le LOCATAIRE ; cette nouvelle entente permettra à la TÉLÉ-QUÉBEC d'accéder aux bâtiments, installations et équipements de communication lui appartenant et situés au sommet du mont Orford sur le lot 3 785 895 du même cadastre.

Aux termes de l'entente actuelle et de celle à intervenir, Le LOCATAIRE est/sera responsable de l'entretien et de la réparation du territoire faisant l'objet du droit de passage. En contrepartie, TÉLÉ-QUÉBEC paiera au LOCATAIRE, pour les travaux d'entretien et de réparation du territoire faisant l'objet du droit de passage, un montant annuel de 2 500 \$. Ce paiement se fera à chaque année peu importe que les travaux aient été faits ou non. Ce montant sera ajusté, à tous les 5 ans, selon l'indice des prix à la consommation (IPC) pour le Québec, selon Statistique Canada. Le LOCATAIRE s'engage à aviser TÉLÉ-QUÉBEC de l'ajustement avant le 1^{er} juin de l'année de l'application de l'ajustement. L'ajustement est calculé selon les mêmes règles que celles édictées à l'article 4.1.

ARTICLE 2 – USAGE DU TERRITOIRE LOUÉ

Sous réserve des autorisations du MINISTRE requises par la *Loi sur les parcs* (L.R.Q., c. P-9), le Territoire loué ne doit être utilisé qu'aux fins d'exploiter un centre de ski et un terrain de golf.

Est cependant permise sur le Territoire loué, l'exploitation d'activités de plein air telles que les repas en plein air, la randonnée non motorisée, le deltaplane, le parapente, l'escalade, la photo, la raquette, le ski de fond, le patinage et la tenue d'activités telles que des réceptions et des réunions d'affaires.

De façon générale, toute activité exercée sur le Territoire loué ne doit pas porter atteinte à la préservation de la biodiversité et des paysages et doit se poursuivre dans le respect des lois applicables sur le Territoire loué.

ARTICLE 3 – DURÉE DU BAIL

Le présent bail est d'une durée de trente-cinq (35) ans commençant le premier (1^{er}) juin deux mille onze (2011) et se terminant le trente et un (31) mai deux mille quarante-six (2046).

ARTICLE 4 – LOYER ET AUTRE CONSIDÉRATION

4.1 Montant du loyer et majoration

Le bail relatif au territoire A est consenti en contrepartie d'un loyer annuel de CINQ MILLE DOLLARS (5 000,00 \$) et le bail relatif au territoire B est consenti en contrepartie d'un loyer annuel de CINQ MILLE DOLLARS (5 000,00 \$), payables par le LOCATAIRE qui s'y oblige au MINISTRE.

Les loyers sont taxables selon les dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise* et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*.

Les loyers seront majorés tous les cinq ans à partir du premier (1^{er}) juin deux mille seize (2016), d'un pourcentage dont la valeur est égale au pourcentage d'accroissement de l'indice des prix à la consommation pour le Canada (IPC) au cours de la période des soixante (60) mois précédant la date de la majoration.

Le pourcentage d'accroissement de l'IPC au cours d'une période de soixante (60) mois précédant la date de la majoration est calculé selon la formule suivante, à l'aide des données des mois de mars publiées par Statistique Canada le ou vers le 15^e jour des mois d'avril :

$$\Delta \text{IPC} = (\text{IPC mars}_{(\text{an } x)} - \text{IPC mars}_{(\text{an } x - 5)}) \div \text{IPC mars}_{(\text{an } x - 5)} \times 100$$

4.2 Modalités de paiement

Les loyers seront payables le premier (1^{er}) juin de chaque année, le paiement du premier versement devenant dû et exigible le premier (1^{er}) juin 2011. De plus, à chaque cinquième année, lorsque ce loyer est majoré, le montant correspondant à l'augmentation sera payable le premier (1^{er}) août suivant la date de la majoration. L'augmentation est, au cours des années subséquentes à ces cinquièmes (5^e) années, intégrée au loyer annuel.

A chaque année où ce loyer doit être majoré, le MINISTRE doit, avant le 1^{er} juillet suivant la date de la majoration, informer par écrit le LOCATAIRE du montant correspondant à l'augmentation et des données utilisées pour le calcul de ce montant.

Tous les loyers sont payables au MINISTRE par chèque visé à l'ordre du **ministre des Finances**, payable en monnaie légale canadienne et transmis à l'adresse du MINISTRE apparaissant dans la présente comparution.

De plus, le LOCATAIRE renonce à son droit de compensation relativement à toutes et chacune des réclamations ou indemnités, présentes et futures, contre tous loyers ou tout autre montant dû en vertu des présentes. Le LOCATAIRE accepte de payer ces loyers et ces autres montants sans égard à quelque réclamation, dédommagement ou compensation qu'il pourrait revendiquer ou dont un tiers pourrait se prévaloir en son nom, et sans aucune réduction ou déduction.

Un intérêt au taux fixé en vertu de l'article 28 de la *Loi sur le ministère du Revenu* (L.R.Q., c. M-31) sera exigé sur tout paiement effectué en retard, le tout sous réserve de tous les autres droits et recours du MINISTRE.

4.3 Considération essentielle

Le LOCATAIRE s'engage, par les présentes, à poursuivre l'exploitation du centre de ski et du terrain de golf à compter du premier (1^{er}) juin 2011.

Le LOCATAIRE reconnaît que l'exploitation du centre de ski et du terrain de golf constitue l'une des considérations principales du présent bail sans laquelle le MINISTRE ne procéderait pas à la location du Territoire loué.

Le centre de ski sera réputé avoir été exploité durant une saison donnée si le nombre de jours d'activité, entre le quinze (15) décembre d'une année et le quinze (15) mars de l'année suivante, est égal ou supérieur à 50 % du nombre moyen de jours d'activité des principaux centres de ski de la région des Cantons de l'Est durant la même période. Pour une journée donnée, le centre de ski sera réputé en activité lorsque, aux fins de la pratique du ski, une remontée mécanique permettant d'atteindre l'un des monts Orford, Giroux ou Alfred-Desrochers sera en activité.

Malgré l'alinéa précédent, le centre de ski sera réputé avoir été exploité durant une saison donnée, même si, en fait, il n'y a pas eu d'exploitation selon ce qui est édicté dans cet alinéa, si l'exploitant a donné un avis écrit au MINISTRE indiquant qu'il y aura cessation d'exploitation durant une période donnée, pourvu que la période d'inactivité prévue ne dépasse pas une (1) saison. Le droit de ne pas exploiter ne peut être exercé qu'une seule fois pour la durée du présent bail, sauf au cours des cinq (5) premières années, période durant laquelle le LOCATAIRE pourrait avec le consentement du MINISTRE cesser ses activités plus d'une fois.

Le terrain de golf sera réputé avoir été exploité durant une saison donnée si le nombre de jours d'activité, entre le quinze (15) mai et le quinze (15) septembre d'une année, est égal ou supérieur à 50 % du nombre moyen de jours d'activité des principaux terrains de golf de la région des Cantons de l'Est durant la même période. Pour une journée donnée, le terrain de golf sera considéré en activité lorsque la clientèle a accès à au moins neuf (9) trous de golf.

Malgré l'alinéa précédent, le terrain de golf sera réputé avoir été exploité durant une saison donnée, même si, en fait, il n'y a pas eu d'exploitation selon ce qui est édicté dans cet alinéa, si l'exploitant a donné un avis écrit au MINISTRE indiquant qu'il y aura cessation d'exploitation durant une période donnée, pourvu que la période d'inactivité prévue ne dépasse pas une (1) saison. Le droit de ne pas exploiter ne peut être exercé qu'une seule fois, pour la durée du présent bail, sauf au cours des cinq (5) premières années, période durant laquelle le LOCATAIRE pourrait avec le consentement du MINISTRE cesser ses activités plus d'une fois.

Les jours d'inactivité en raison d'un lock-out exercé conformément aux dispositions du Code du travail (L.R.Q., c. C-27-1) ou en raison d'une grève exercée ou non conformément aux dispositions du Code du travail (L.R.Q., c. C-27) seront inclus dans le calcul des jours d'activité, dans la mesure où ils correspondent à des jours d'activité qui étaient planifiés.

Le LOCATAIRE reconnaît de plus que le bail prendra fin conformément aux termes et conditions prévus à l'article 21 ci-après s'il ne respecte pas l'obligation d'exploitation du centre de ski et du terrain de golf définie ci-dessus.

Le LOCATAIRE déclare avoir obtenu l'autorisation du ministre des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT), en vertu de l'article 14.1 du Code municipal, pour conclure le présent bail.

ARTICLE 5 – MISE À LA DISPOSITION ET TRAVAUX DU MINISTRE

Le MINISTRE met à la disposition du LOCATAIRE les conduites et stations de pompage suivantes :

- la station de pompage située à proximité de l'étang aux Cerises et la conduite d'eau actuelle servant à l'enneigement artificiel des pistes de ski, qui débute à l'étang aux Cerises et qui se termine à la station de pompage dont le LOCATAIRE est propriétaire superficière dans le Territoire loué, et dès que cette conduite sera remplacée, la conduite de remplacement de 30 cm mentionnée plus loin au présent article;
- la conduite et la station de pompage qui servent à l'irrigation du terrain de golf et qui ne sont pas cédées en propriété superficière au LOCATAIRE.

Le MINISTRE s'engage à remplacer, au plus tard le trente (30) octobre 2011, la conduite d'eau servant à l'enneigement artificiel des pistes de ski, qui débute à l'étang aux Cerises et qui se termine à la station de pompage dont le LOCATAIRE est propriétaire superficière sur le Territoire loué, par une conduite neuve d'au moins 30 cm de diamètre. La conduite actuelle est montrée sur un plan préparé par Michel Couture, arpenteur géomètre, le 22 février 1985, sous le numéro 4337 de ses minutes et par deux autres plans en date du 21 mai 1985 et portant les numéros 4427 et 4428 de ses minutes, dont copies demeurent annexées au présent bail comme annexe «A»

La conduite et la station de pompage situées à l'extérieur du Territoire loué et qui servent à l'irrigation du terrain de golf sont montrées sur un plan préparé par Jacques Blanchard, arpenteur-géomètre, le 1^{er} février 2006, sous le numéro 17 383 de ses minutes, dont copies demeurent annexées au présent bail comme annexe «B »

ARTICLE 6 – PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE

6.1 Constructions et ouvrages à caractère permanent appartenant déjà au LOCATAIRE

Les constructions et ouvrages à caractère permanent existants en date des présentes sur le Territoire loué appartiennent au LOCATAIRE, à titre de propriétaire superficière, aux termes d'un acte de vente intervenu entre le MINISTRE et le LOCATAIRE, reçu devant M^e François Sylvestre, notaire, ce jour et dont copie sera publiée aux bureaux de la publicité des droits de la circonscription foncière de Stanstead, Brome et Sherbrooke.

6.2 Constructions et ouvrages à caractère permanent appartenant éventuellement au LOCATAIRE

Le MINISTRE renonce, dès à présent et pour la durée du présent bail, au droit de devenir propriétaire des constructions et ouvrages à caractère permanent que le LOCATAIRE pourra ériger, réaliser ou placer sur le Territoire loué, le MINISTRE reconnaissant de suite que ces constructions et ouvrages à caractère permanent appartiendront au LOCATAIRE en, pleine propriété, dite superficière, au fur et à mesure de leur réalisation.

La renonciation faite et la reconnaissance accordée ci-dessus par le MINISTRE sont consenties au bénéfice du LOCATAIRE sans autre considération que les obligations incombant à ce dernier en vertu des

présentes et sous réserve expresse des dispositions prévues à l'article 18 « Fin du bail et libération du Territoire loué ».

ARTICLE 7 - TRAVAUX SUR LE TERRITOIRE LOUÉ

7.1 Bâtiments et installations permis

Sous réserve de l'article 7.2, le LOCATAIRE peut aménager, sur le Territoire loué, les bâtiments et les installations que l'on retrouve normalement dans le cadre de l'exploitation d'un centre de ski ou d'un terrain de golf y compris tout ouvrage compatible avec les activités prévues à l'article 2.

Sous réserve des autorisations et conditions prévues aux articles 7 à 11 de la *Loi concernant le parc national du Mont-Orford (2010, c. 9)*, le locataire peut aménager un ou des liens entre le centre de ski et l'extérieur du parc national du Mont-Orford.

Toutefois, sur le Territoire A, seuls les bâtiments servant à assurer la sécurité des usagers et la restauration seront permis ailleurs qu'au pied des pentes.

La construction de tout autre bâtiment ou installation, y compris tout bâtiment d'habitation est interdite sur le Territoire loué.

7.2 Autorisation préalable

Le LOCATAIRE ne peut procéder à l'érection, la construction ou la modification des bâtiments et installations, y compris les aménagements du terrain et les modifications du milieu naturel (coupe d'arbres, etc.) sur le Territoire loué, sans l'autorisation préalable du MINISTRE. Ces autorisations peuvent être données par l'approbation du programme annuel d'immobilisations et de travaux d'aménagement et d'entretien majeurs ou par une autorisation spécifique à un projet, tel que plus amplement prévu à l'article 8.

Ces travaux devront être exécutés sans modification majeure et sans interruption jusqu'à parachèvement selon les plans et devis approuvés, à moins que le MINISTRE ne l'y autorise autrement. Cependant, tous délais occasionnés par force majeure, cas fortuits ou cas hors de la volonté ou du contrôle du LOCATAIRE ne seront pas considérés comme une interruption.

7.3 Installations peu élaborées

Nonobstant l'article 7.2, le MINISTRE autorise, par les présentes, le LOCATAIRE à aménager, sur le Territoire loué, des installations peu élaborées destinées à des activités de plein air telles que les repas en plein air, la randonnée non motorisée, le deltaplane, le parapente, l'escalade, la photo, la raquette et le ski de fond.

7.4 Travaux urgents

Dans le cas où un événement causant des dommages à un bâtiment ou à une installation survient ou dans le cas où un bris à une conduite d'alimentation en eau, du système de pompage, du système d'enneigement artificiel ou d'irrigation survient et que le LOCATAIRE doit procéder aux travaux de réparation urgents, dans ces cas, l'autorisation préalable du MINISTRE de réaliser les travaux requis pour remédier à la situation ne sera pas requise. Le LOCATAIRE s'engage cependant, dans de tels cas, à prévenir sans délai le MINISTRE et à lui fournir sur demande

toutes les informations requises relativement aux travaux entrepris ou réalisés.

7.5 Analyse d'impacts

Lorsque requis, le MINISTRE peut exiger du LOCATAIRE que soit effectuée une analyse des impacts des travaux d'immobilisations et d'aménagements planifiés, ou que soient mis en place des indicateurs de surveillance des impacts de ces immobilisations ou aménagements.

7.6 Normes environnementales

Le LOCATAIRE doit appliquer les normes environnementales promues par les secteurs d'activité du ski et du golf. Le MINISTRE peut exiger l'adhésion à un programme de certification adopté par l'industrie.

7.7 Autres permissions

Après entente préalable et écrite avec le MINISTRE, il sera loisible à ce dernier d'accorder au LOCATAIRE les autres permissions qu'il jugera convenables et appropriées à la situation à toutes autres fins que ne prévoirait pas le présent bail, le tout à sa seule discrétion.

ARTICLE 8 – PLAN ET RAPPORT D'EXPLOITATION

8.1 Contenu du plan quinquennal d'exploitation

Pendant toute la durée du présent bail, le LOCATAIRE doit préparer et remettre au MINISTRE un plan quinquennal d'exploitation du Territoire loué.

Le plan d'exploitation doit comprendre un plan d'immobilisation et d'aménagement et un plan de gestion environnementale du domaine skiable et du terrain de golf.

8.1.1 Plan de gestion environnementale

Le plan de gestion environnementale doit décrire les moyens mis en place par le LOCATAIRE pour réduire les impacts des activités et des services dont il assure l'offre, et ce, dans une approche de développement durable, pour éviter que l'exploitation du Territoire loué compromette l'intégrité écologique du parc national du Mont-Orford.

Ce plan doit préciser les mesures qui seront mises en œuvre pour assurer la protection du paysage, des sommets, des milieux humides, des cours d'eau et de la biodiversité. Il doit aussi préciser les mesures qui seront mises en œuvre pour assurer la gestion de l'eau et sa conservation, pour assurer une protection contre la pollution lumineuse du ciel par les équipements d'éclairage extérieur, pour améliorer la végétalisation des pistes (Territoire A) ainsi que pour limiter les impacts négatifs de l'utilisation des engrais et des pesticides (Territoire B).

En outre, ce plan doit prévoir une bande de protection d'au moins trente (30) mètres, mesurée à partir de la ligne des hautes eaux, de chaque côté des ruisseaux Orford, Giroux, Castle, de la Cuvette et de la partie nord du ruisseau du Grand-Rocher ainsi que de chaque côté de la rivière aux Cerises. Aucun nouvel aménagement ne peut être effectué à l'intérieur de ces bandes de protection, sauf à des fins de restauration ou de protection de ce milieu. Il est à noter que le LOCATAIRE n'est pas soumis aux exigences du plan de réhabilitation des milieux naturels du domaine

skiable, lequel demeure sous la responsabilité du MINISTRE conformément à l'article 16 de la *Loi concernant le parc national du Mont-Orford* (2010, c. 9).

8.2 Contenu du programme annuel d'immobilisations et de travaux d'aménagement et d'entretien majeurs

Pendant toute la durée du présent bail, le LOCATAIRE doit préparer et remettre au MINISTRE un programme annuel d'immobilisations et de travaux d'aménagement et d'entretien majeurs du Territoire loué. Ce programme doit comprendre des plans et devis, le cas échéant. Dès qu'un programme annuel est approuvé par le MINISTRE, le LOCATAIRE peut le réaliser.

8.3 Contenu du rapport annuel d'exploitation

Pendant toute la durée du présent bail, le LOCATAIRE doit préparer et remettre au MINISTRE un rapport annuel d'exploitation.

Le rapport annuel d'exploitation doit comprendre : les états financiers ainsi que les immobilisations et les travaux d'aménagement et d'entretien majeurs réalisés. Il doit également faire état des résultats de l'application du plan de gestion environnementale, du suivi d'indicateurs de surveillance des impacts ainsi que des correctifs apportés, le cas échéant.

8.4 Dépôt du plan, du programme et du rapport

Le LOCATAIRE doit remettre au MINISTRE son premier plan quinquennal d'exploitation au plus tard le 1^{er} octobre deux mille onze (2011). Par la suite, le LOCATAIRE doit soumettre un tel plan pour chaque période subséquente de cinq (5) ans.

Le LOCATAIRE doit également soumettre à l'approbation du MINISTRE son programme annuel d'immobilisations et de travaux d'aménagement et d'entretien majeurs, et ce, au plus tard le 1^{er} octobre de chaque année, à partir de deux mille onze (2011).

Dans l'intervalle qui précède le 1^{er} octobre 2011, le LOCATAIRE doit soumettre à l'approbation du MINISTRE, chaque projet d'immobilisations et chacun des travaux d'aménagement.

Le LOCATAIRE doit également remettre son rapport annuel d'exploitation au MINISTRE, au plus tard le 1^{er} octobre de chaque année, à partir de deux mille douze (2012).

8.5 Renseignements supplémentaires

Le MINISTRE se réserve le droit de demander au LOCATAIRE de lui fournir des renseignements supplémentaires ou d'apporter des modifications aux documents soumis pour approbation.

8.6 Modification du plan d'exploitation

Le plan quinquennal d'exploitation peut être modifié en tout temps; le programme annuel d'immobilisations et de travaux d'aménagement et d'entretien majeurs peut être modifié en tout temps avec l'autorisation écrite du MINISTRE. De plus, le LOCATAIRE n'est tenu de réaliser aucun des éléments du programme annuel d'immobilisation et de travaux d'aménagement.

8.7 Conformité aux lois et règlements

En aucun cas, l'approbation des plans et devis par le MINISTRE ne pourra être interprétée comme une déclaration de conformité avec les lois et règlements ou avoir pour effet de dispenser le LOCATAIRE de demander un permis ou une autorisation par ailleurs exigé en vertu d'une loi, d'un règlement du gouvernement ou d'un règlement municipal.

ARTICLE 9 – PUISAGE D'EAU, CONDUITES D'ALIMENTATION ET STATIONS DE POMPAGE

9.1 Conduite d'alimentation et station de pompage - ski

La conduite d'alimentation et la station de pompage doivent exclusivement servir à la fabrication de la neige artificielle, à toutes fins de protection incendie et aux fins d'utilité domestique autres que l'eau potable.

9.2 Restriction au puisage de l'eau - ski

Durant une saison de ski donnée, le LOCATAIRE est tenu de cesser le puisage de l'eau destinée à l'enneigement artificiel dès que le plan d'eau utilisé à cette fin, soit l'étang aux Cerises, atteint le niveau d'eau enregistré le 1^{er} novembre précédant cette même saison. Ce niveau est mesuré et enregistré annuellement par le Centre d'expertise hydrique du Québec.

9.3 Conduite d'alimentation et station de pompage - golf

Le LOCATAIRE est autorisé, sous réserve de l'article 9.4 à maintenir et utiliser ainsi qu'à procéder, lorsque requis, aux travaux d'entretien et de réparation du système de pompage et de la conduite d'alimentation servant à l'irrigation du terrain de golf.

9.4 Restriction au puisage de l'eau - golf

Le LOCATAIRE est tenu de limiter le puisage de l'eau destinée à l'arrosage du terrain de golf de manière à respecter les débits réservés du cours d'eau utilisé à cette fin, soit la rivière aux Cerises, comme suit :

- du 1^{er} janvier au 31 mars : 76 litres/seconde
- du 1^{er} avril au 30 juin : 205,2 litres/seconde
- du 1^{er} juillet au 14 septembre : 60,2 litres/seconde
- du 15 septembre au 30 septembre : 68,2 litres/seconde
- du 1^{er} octobre au 31 décembre : 76 litres/seconde

Ces débits sont vérifiés par le ministère des Ressources naturelles et de la Faune du gouvernement du Québec.

9.5 Entretien et réparation des conduites d'alimentation

Le LOCATAIRE doit procéder, à ses frais, lorsque requis, aux travaux d'entretien et de réparation des conduites d'alimentation en eau, sous réserve cependant des conditions et modalités suivantes :

- lors de la réalisation de tels travaux d'entretien, le LOCATAIRE devra présenter les modalités et le calendrier d'exécution de ces travaux et ne devra pas procéder à leur réalisation avant que ces modalités et le calendrier d'exécution n'aient été approuvés par le MINISTRE;

- la présentation et l'approbation des modalités et du calendrier peuvent être faites et données verbalement; toutefois, elles doivent être faites et

données par écrit toutes les fois où les travaux à effectuer risquent d'avoir un impact négatif sur l'opération du réseau de pistes de ski de randonnée du parc national du Mont-Orford ;

- ne pas nuire aux opérations régulières du parc national du Mont-Orford.

9.6 Travaux hors du Territoire loué

Rien dans le présent article ne doit être interprété comme restreignant, limitant ou écartant toute autre disposition du présent bail. De même à l'égard des gestes posés ou des travaux visés au présent article et effectués ou situés en partie en dehors du Territoire loué, mais à l'intérieur du parc national du Mont-Orford, le LOCATAIRE convient et accepte d'être lié par les dispositions du bail comme si ces gestes ou ces travaux avaient été posés ou effectués sur le Territoire loué.

ARTICLE 10 – ACCÈS AU TERRITOIRE LOUÉ

Le LOCATAIRE peut contrôler l'accès au Territoire loué et tarifer en conséquence.

Nonobstant l'alinéa précédent, le LOCATAIRE doit permettre l'accès gratuitement aux visiteurs dûment autorisés à accéder, séjourner, circuler ou pratiquer une activité dans le parc national du Mont-Orford conformément à l'article 6.1 de la *Loi sur les parcs*, notamment afin que ces derniers puissent utiliser le tronçon du Sentier de l'Estrie qui traverse le Territoire loué.

Il doit également permettre aux personnes autorisées par le MINISTRE d'accéder et de circuler gratuitement sur le Territoire loué dans l'exercice de leurs fonctions.

ARTICLE 11 – ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Pendant toute la durée du présent bail, le LOCATAIRE doit entretenir en bon état, à ses propres frais, le Territoire loué, dont la voie d'accès au sommet du Mont-Orford, tel que prévu à l'article 1.2 ci-dessus.

Le MINISTRE peut faire parvenir au LOCATAIRE un avis exigeant que ce dernier exécute sur le Territoire loué tous travaux qu'il juge nécessaires à la conservation et à la protection du milieu naturel de ce territoire dans la mesure où des activités ou des travaux réalisés par le LOCATAIRE sont susceptibles de détériorer le milieu naturel de ce territoire. Toutefois, le défaut du MINISTRE de donner cet avis ne relèvera pas le LOCATAIRE de ses obligations. Si le LOCATAIRE ne se conforme pas à la demande du MINISTRE de faire ces travaux dans les délais raisonnables fixés par le MINISTRE, alors ce dernier peut faire effectuer ceux-ci aux frais du LOCATAIRE.

Les deux premiers alinéas ne doivent être interprétés comme obligeant le LOCATAIRE à reconstruire ou refaire tout ou partie d'une construction ou d'un ouvrage détruit ou gravement endommagé par un événement sur lequel le LOCATAIRE n'a aucun contrôle, si le locataire n'a pas causé la perte par sa faute.

ARTICLE 12 – ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE

Le LOCATAIRE doit, à ses propres frais, souscrire et maintenir en vigueur, pendant toute la durée du présent bail, une police d'assurance de responsabilité générale et civile pour toutes réclamations, blessures corporelles, décès, dommages matériels ou événements encourus sur le Territoire loué, pour une somme d'au moins DIX MILLIONS DE DOLLARS (10 M\$).

Sous réserve de ce qui précède, le montant et la forme de la police d'assurance doivent être à la satisfaction du MINISTRE. La police d'assurance doit désigner le MINISTRE à titre de coassuré dans la mesure de ses intérêts et contenir une disposition d'assurance du recours entre coassurés, entre les parties. La police d'assurance doit stipuler que l'assureur n'a aucun droit de subrogation contre le MINISTRE à l'égard de toute perte ou tout dommage couvert par cette assurance ou à l'égard des paiements faits pour régler des réclamations contre le MINISTRE ou le LOCATAIRE couvert par cette assurance ou pour décharger le MINISTRE ou le LOCATAIRE des responsabilités couvertes par cette assurance.

Malgré toute disposition contenue aux présentes, dans l'éventualité où cette police d'assurance ne couvre pas complètement quelques pertes ou dommages à cause de l'existence de dispositions prévoyant des déductions (clause de franchise), ou parce que le montant de la perte ou du dommage excède la couverture de la police, le MINISTRE n'est pas responsable et le LOCATAIRE doit décharger le MINISTRE de toute responsabilité ainsi que l'indemniser et le mettre à couvert à l'égard de toute réclamation pour la partie du montant de la perte ou du dommage qui n'est pas couverte.

Le LOCATAIRE doit obtenir l'engagement de son assureur qu'il avisera par écrit le MINISTRE au moins soixante (60) jours avant toute annulation ou réduction de la couverture de la police d'assurance.

Une copie de la police d'assurance doit être remise au MINISTRE par le LOCATAIRE lors de la signature des présentes. Par la suite, en même temps que le paiement du loyer annuel, le LOCATAIRE doit transmettre au MINISTRE la preuve du renouvellement de la police d'assurance.

ARTICLE 13 – TAXES

Le LOCATAIRE s'oblige à acquitter toutes les taxes générales et spéciales, municipales et scolaires et toutes autres impositions foncières grevant le Territoire loué et les bâtiments, installations, ouvrages et équipements lui appartenant, y compris toutes les cotisations et compensations que le MINISTRE doit ou peut devoir à une autorité légalement constituée, relativement au Territoire loué et à tous bâtiments, installations, ouvrages et équipements dessus érigés.

Et sans limiter la généralité de ce qui précède, le LOCATAIRE acquitte toutes les taxes d'affaires, de locataire, d'eau, d'enlèvement des ordures, de propriétés mobilières, permis, contributions et autres charges imposées par rapport aux commerces que le LOCATAIRE exerce sur le Territoire loué ou les biens et actifs du LOCATAIRE se trouvant sur le Territoire loué, ou concernant tous appareils, machines et équipements ou dispositifs que le LOCATAIRE a installés sur le Territoire loué, y compris les taxes foncières relativement aux améliorations faites par le LOCATAIRE sur le Territoire loué, que ces taxes, permis ou charges soient imposés au MINISTRE ou au LOCATAIRE.

ARTICLE 14 – EXONÉRATION DE RESPONSABILITÉ ET INDEMNISATION

À moins qu'ils n'aient été causés directement par la négligence grossière du MINISTRE, ce dernier n'est nullement responsable des dommages, quelle qu'en soit la nature, qui peuvent être subis par le LOCATAIRE, ou par l'un de ses employés, agents ou clients ou par toutes autres personnes qui pourraient se trouver sur le Territoire loué.

Le MINISTRE n'est responsable d'aucune perte ou dommage à des biens meubles ou immeubles appartenant au LOCATAIRE, à ses employés ou à n'importe quelles autres personnes, lorsque ces biens sont sur le Territoire loué. Le LOCATAIRE doit en outre prendre fait et cause pour le MINISTRE, lors de toutes procédures en première instance ou en appel, et dans chacune d'elles, intentées contre le MINISTRE relativement aux pertes ou dommages susdits.

Le LOCATAIRE doit indemniser le MINISTRE et le mettre à couvert contre toutes amendes, toutes responsabilités, tous dommages, toutes poursuites, réclamations, demandes et actions de toutes sortes pour lesquels le MINISTRE devient ou peut devenir responsable, ou qu'il subit ou peut subir en raison du défaut d'exécution, de la violation ou du non-accomplissement par le LOCATAIRE de tout engagement, terme ou disposition des présentes ou en raison de toutes blessures (y compris le décès pouvant en résulter) ou des dommages à la propriété subis par toutes personnes (y compris le MINISTRE) en raison de tout défaut d'exécution, violation ou non-accomplissement ou de tout acte dommageable, de toute négligence ou de tout défaut de la part du LOCATAIRE ou de l'un quelconque de ses employés, administrateurs, officiers, agents ou des entrepreneurs indépendants engagés par le LOCATAIRE et à l'égard de tous les coûts, honoraires d'avocats, dépenses et obligations encourus relativement à l'un ou quelconque des événements qui précèdent.

Il est convenu entre les parties que le MINISTRE ne saurait aucunement être recherché en responsabilité, en qualité de propriétaire du Territoire loué, pour quelque dommage, accident ou incident qui surviendrait sur le Territoire loué et pour lequel le LOCATAIRE s'est obligé aux termes du présent bail à souscrire les assurances responsabilité appropriées.

La responsabilité du LOCATAIRE en vertu du présent article est réduite d'un montant égal aux bénéfices perçus par le MINISTRE provenant de toutes assurances prises par ou pour le LOCATAIRE relativement aux risques en question.

L'engagement par le LOCATAIRE d'indemniser le MINISTRE et de le mettre à couvert comme ci-dessus stipulé vaut pour toute la durée du bail et même se perpétue au-delà du jour de sa résiliation ou de sa fin pour les événements s'étant produits antérieurement à ce jour.

ARTICLE 15 – LOIS ET RÈGLEMENTS

Le LOCATAIRE s'engage à se conformer aux lois et règlements, tant gouvernementaux que municipaux, pouvant s'appliquer à son endroit notamment, la *Loi concernant le parc national du Mont-Orford (2010, c. 9)*, la *Loi sur les parcs (L.R.Q., c. P-9)*, le *Règlement sur les parcs* et la *Politique sur les parcs*.

ARTICLE 16 – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le LOCATAIRE s'engage à ne pas émettre, déposer, dégager ou rejeter dans l'environnement des contaminants ni à en permettre l'émission, le dépôt, le dégagement ou le rejet, le tout conformément aux dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et ses règlements.

En outre, si le LOCATAIRE ne respecte pas ses obligations, il sera responsable de la décontamination du Territoire loué; le LOCATAIRE devra notamment prendre toutes les mesures requises afin de nettoyer et recueillir les contaminants et assumera tous les frais directs et indirects afférents à ces mesures.

Le MINISTRE dégage le LOCATAIRE et tout cessionnaire subséquent de toute responsabilité à l'égard des contaminants qui ont été émis, déposés, dégagés ou rejetés sur ou dans le Territoire loué avant le 1^{er} juin 2011.

Le MINISTRE fournit études de caractérisation, Phase II, réalisées par la firme Les Laboratoires Shermont inc. en date du 29 mars 2011 concernant les sites des garages d'entretien du centre de ski et du terrain de golf.

ARTICLE 17 - ENSEIGNES ET PANNEAUX-RÉCLAMES

Le LOCATAIRE peut installer toute enseigne compatible avec la vocation du Territoire loué pourvu qu'elle s'intègre bien à l'environnement du parc national. Aucun panneau-réclame ne peut être installé sans avoir obtenu au préalable l'approbation écrite du MINISTRE.

ARTICLE 18 – FIN DU BAIL ET LIBÉRATION DU TERRITOIRE LOUÉ

À l'échéance du bail ou à sa résiliation avant échéance conformément à l'article 21 ci-après, les règles suivantes s'appliqueront aux immeubles tenus en propriété superficière par le LOCATAIRE sur le Territoire loué, à savoir :

18.1 La propriété superficière des constructions et ouvrages à caractère permanent appartenant au LOCATAIRE en vertu de l'acte de vente intervenu le 31 mai 2011 (ci-après dénommée la « Première propriété superficière »)

Le LOCATAIRE peut, à sa seule discrétion, mais dans un délai de douze (12) mois qui suit la fin du bail ou sa résiliation avant échéance, procéder au démantèlement et à l'enlèvement, à ses propres frais, de tout ou partie des biens qui font l'objet de la Première propriété superficière auquel cas, il doit procéder à la remise en état du milieu naturel perturbé lors du démantèlement.

Il est alors entendu que le LOCATAIRE pourra conserver la propriété des biens démantelés ou le produit de la vente de ceux-ci.

Si le LOCATAIRE ne procède pas au démantèlement et à l'enlèvement de biens faisant partie de la Première propriété superficière dans le délai imparti, le MINISTRE acquiert par accession la propriété de ces biens libres de toute charge et hypothèque.

Cette acquisition de la Première propriété superficière par le MINISTRE se fera sans considération, le LOCATAIRE n'ayant droit à aucune indemnité ou compensation quelconque et renonçant expressément à tout droit de

devenir propriétaire du Territoire loué en raison de la valeur de la Première propriété superficière.

À la suite de ce transfert, le MINISTRE aura alors droit d'entreprendre lui-même l'exécution du démantèlement, de l'enlèvement et de la remise en état des lieux, sans aucuns frais pour le LOCATAIRE.

18.2 La propriété superficière des constructions et ouvrages à caractère permanent appartenant au LOCATAIRE en application de l'article 6.2 ci-dessus (ci-après dénommée la « Deuxième propriété superficière »)

Le LOCATAIRE peut, à sa seule discrétion, mais dans un délai de douze (12) mois qui suit la fin du bail ou sa résiliation avant échéance, procéder au démantèlement et à l'enlèvement, à ses propres frais, de tout ou partie des biens qui font l'objet de la Deuxième propriété superficière auquel cas, il doit procéder à la remise en état du milieu naturel perturbé lors du démantèlement.

Il est alors entendu que le LOCATAIRE pourra conserver la propriété des biens démantelés ou le produit de la vente de ceux-ci.

Si le LOCATAIRE ne procède pas au démantèlement et à l'enlèvement de biens faisant partie de la Deuxième propriété superficière dans le délai imparti, le MINISTRE acquiert par accession la propriété de ces biens libres de toute charge et hypothèque.

Cette acquisition de la Deuxième propriété superficière par le MINISTRE se fera sans considération, le LOCATAIRE n'ayant droit à aucune indemnité ou compensation quelconque et renonçant expressément à tout droit de devenir propriétaire du Territoire loué en raison de la valeur de la Deuxième propriété superficière.

À la suite de cette acquisition, le MINISTRE aura alors droit d'entreprendre lui-même l'exécution du démantèlement, de l'enlèvement et de la remise en état des lieux, sans aucuns frais pour le LOCATAIRE.

18.3 Les biens meubles se trouvant sur le Territoire loué

Si le LOCATAIRE ne libère pas les lieux des biens meubles qui s'y trouvent et qui lui appartiennent, et ce, au plus tard douze (12) mois après la fin du bail ou sa résiliation avant échéance, le LOCATAIRE est réputé avoir abandonné la propriété de ses biens au MINISTRE qui dès lors en deviendra propriétaire, sans considération, libres de toute charge et hypothèque.

À la suite de cette acquisition, le MINISTRE pourra utiliser les biens à sa guise ou en disposer, le tout sans frais pour le LOCATAIRE.

ARTICLE 19 – CESSION

Il est une condition essentielle au présent bail, sans laquelle le LOCATAIRE n'aurait pas contracté, que celui-ci puisse céder ses droits et ses obligations découlant du présent bail à une corporation à but non lucratif à être créée qui sera aux droits et aux obligations du LOCATAIRE. Dès que la cession sera effectuée, le MINISTRE sera libéré de ses obligations envers le LOCATAIRE et réciproquement, le LOCATAIRE sera libéré de ses obligations à l'égard du MINISTRE.

Conséquemment, le LOCATAIRE pourra céder le présent bail à une corporation à but non lucratif à être constituée et, à cet effet, le MINISTRE consent à cette cession.

De plus, le cessionnaire pourra lui-même céder tous ses droits dans le présent bail selon des conditions et obligations semblables à celles prévues aux présentes.

ARTICLE 20 – ACTIFS EN GARANTIE

Malgré l'article précédent, le MINISTRE reconnaît que le LOCATAIRE peut consentir des sûretés (hypothèques) relatives à tous les biens meubles et immeubles érigés ou mis en place sur le Territoire loué en faveur d'un créancier. Le MINISTRE doit être avisé 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 de ces biens, le MINISTRE consent à céder le bail en faveur du créancier ou de l'acquéreur de ces biens et reconnaît le droit à ce créancier ou à cet acquéreur aux avantages de la renonciation au bénéfice de l'accession et de la propriété superficielle mentionnées à l'article 6 ci-dessus. Le créancier ou l'acquéreur devra donner un avis écrit au MINISTRE du transfert de propriété des biens en sa faveur. Sur réception de cet avis, le MINISTRE procédera à la cession du bail. Dès lors, le cessionnaire détiendra les mêmes droits que ceux du LOCATAIRE aux termes du présent bail et sera tenu aux mêmes obligations à l'égard du MINISTRE.

L'exercice d'un droit hypothécaire par un créancier suspendra le délai consenti au LOCATAIRE pour remédier à son défaut aux termes de l'article 21, pour une période maximale de cent quatre-vingts (180) jours, permettant ainsi au cessionnaire ou au créancier (selon le recours hypothécaire exercé) de remédier au(x) défaut(s) du LOCATAIRE, le cas échéant.

ARTICLE 21 – DÉFAUTS ET RÉSILIATION

Chacun des événements suivants constitue un cas de défaut aux termes du présent bail :

21.1 si le loyer stipulé aux présentes ou tout autre montant que le LOCATAIRE s'est engagé à payer en vertu de l'une quelconque des dispositions du présent bail n'est pas payé dans les trente (30) jours suivant sa date d'échéance;

21.2 si le LOCATAIRE utilise le Territoire loué à d'autres fins que celles mentionnées dans le présent bail;

21.3 si le LOCATAIRE ne respecte pas, n'exécute pas ou ne remplit pas tous et chacun des engagements, ententes, dispositions, stipulations et conditions contenus aux présentes ou s'il abandonne le Territoire loué avant son expiration.

Dans chacun de ces cas, le MINISTRE pourra, à son gré, résilier le présent bail en donnant au LOCATAIRE et au créancier hypothécaire, le cas échéant, un avis écrit de son intention de résilier le bail et en détaillant ce défaut du LOCATAIRE.

Sous réserve des dispositions de l'article 20, Le LOCATAIRE pourra empêcher la résiliation de ce bail en remédiant à ce défaut avant l'expiration du délai de soixante (60) jours suivant la réception de l'avis. Si le LOCATAIRE ne remédie pas à ce défaut dans le délai imparti, la résiliation sera réputée prendre effet de plein droit rétroactivement à la date de réception de l'avis de défaut envoyé par le MINISTRE.

Le LOCATAIRE n'aura alors droit à aucune compensation ni indemnité que ce soit et, notamment, pour la perte de tous profits anticipés.

Les sommes versées jusque-là sont confisquées à titre de dommages liquidés, sans préjudice aux droits du MINISTRE de réclamer toute somme due et non encore payée en vertu du présent bail.

21.4 Les droits conférés au MINISTRE aux termes du présent article ne restreignent nullement les droits du LOCATAIRE aux termes de l'article 18.

21.5 En tout état de cause, constituera un cas de résiliation avant échéance, la décision du LOCATAIRE de mettre fin définitivement aux opérations du centre de ski ou du terrain de golf. Si le LOCATAIRE prend une telle décision, il doit en aviser par écrit le MINISTRE. À compter de la réception par le MINISTRE de l'avis prévu au présent article, le bail est résilié.

ARTICLE 22 – AVIS ET COMMUNICATIONS

Tout avis prévu en vertu des présentes, pour être valide et lier les parties, doit être transmis par écrit aux adresses indiquées ci-après par :

22.1 poste recommandée ou certifiée et il est alors réputé être reçu le troisième (3^e) jour de sa date de mise à la poste, sauf en cas de grève du service postal;

22.2 huissier ou messenger et il est alors réputé être reçu le jour de sa livraison;

22.3 télécopieur, courrier électronique ou autre moyen de même nature, pourvu qu'il soit confirmé immédiatement par l'un des moyens prévus aux paragraphes 22.1 ou 22.2 qui précèdent, et il est alors réputé être reçu le jour de la réception de la télécopie, du courrier électronique ou autre.

Les interlocuteurs officiels pour chacune des parties sont :

a) Pour le MINISTRE :

Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs
Direction du patrimoine écologique et des parcs
Édifice Marie-Guyart, 4^e étage, boîte 21
675, boul. René-Lévesque Est,
Québec (QC) G1R 5V7

À l'attention de : Directeur du Service des parcs

b) Pour le LOCATAIRE :

Municipalité régionale de comté de Memphrémagog
455, rue MacDonald
Magog (Québec) J1X 1M2

À l'attention de : Directeur général de la MRC.

Le MINISTRE et le LOCATAIRE peuvent, de temps à autre, par avis écrit donné à l'autre partie, désigner une autre personne pour agir comme interlocuteur officiel ou donner une nouvelle adresse d'affaires aux fins de l'administration de ce bail.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ EN TRIPLE EXEMPLAIRES AUX DATES ET ENDROITS SUIVANTS :

À Québec , le 31 mai 2011

LE MINISTRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PARCS, par :

Original signé

Diane Jean, sous-ministre

À Magog , le 31 mai 2011

LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG (LE LOCATAIRE) par :

Original signé

Gérard Marinovich

et

Original signé

Guy Jauron

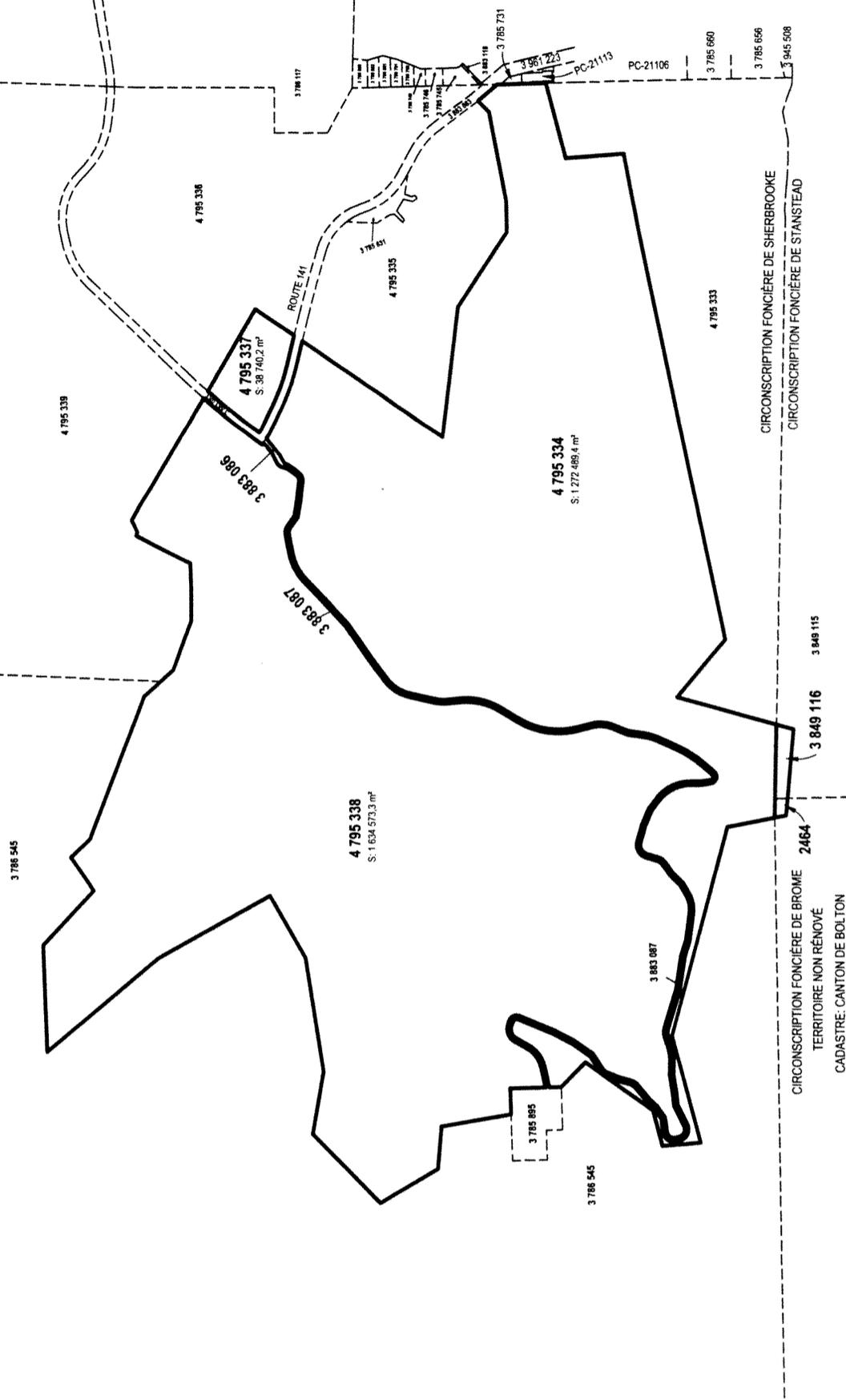
**ANNEXE A – PLAN MONTRANT L'EMPLACEMENT DE LA
CONDUITE D'EAU SERVANT À L'ENNEIGEMENT ARTIFICIEL**



**ANNEXE B – PLAN MONTRANT L'EMPLACEMENT DE LA
CONDUITE D'EAU ET DE LA STATION DE POMPAGE SERVANT
À L'IRRIGATION DU TERRAIN DE GOLF**

ANNEXE C- TERRITOIRE A (CENTRE DE SKI)

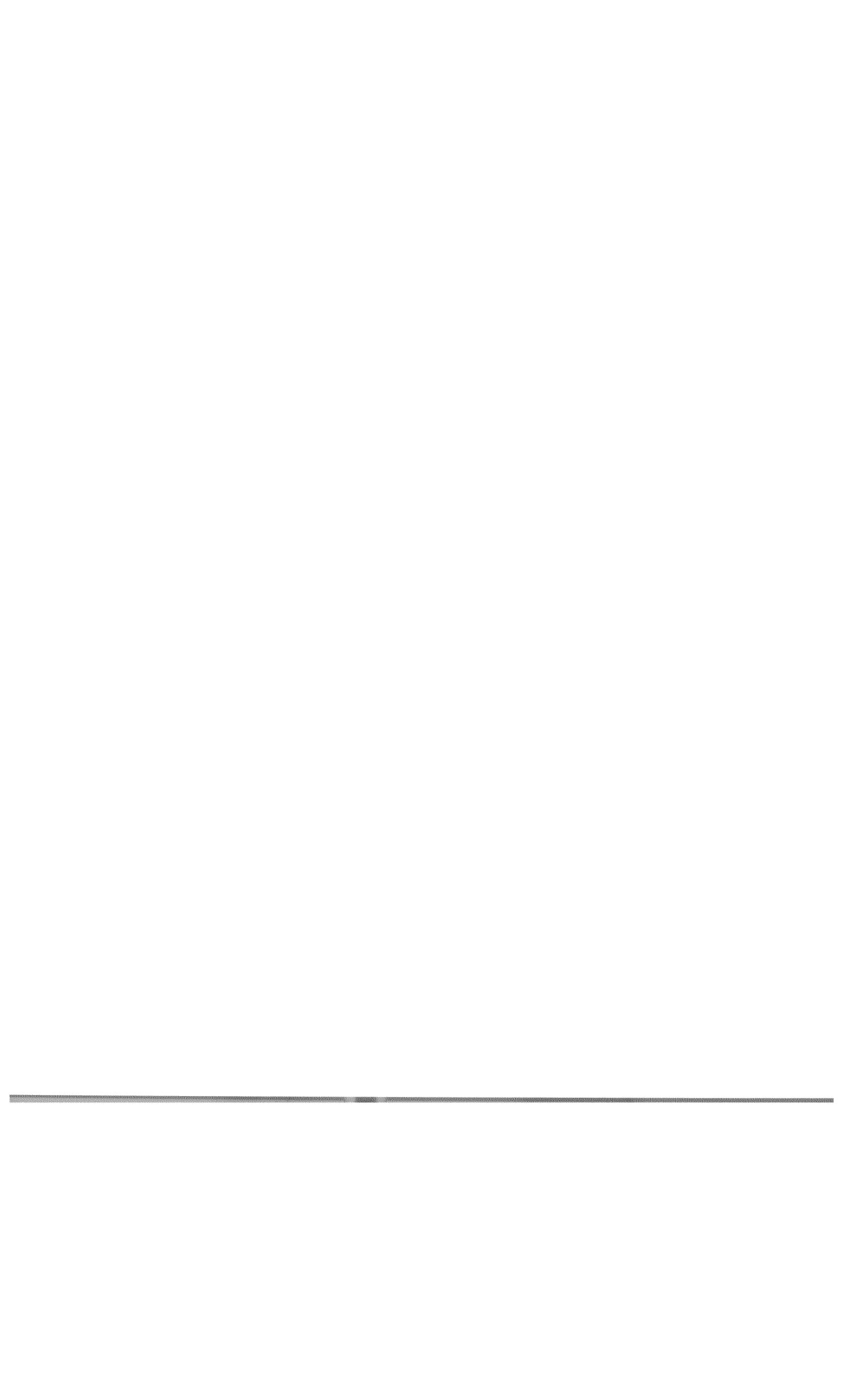
SECTEUR MONT ORFORD



Original signé

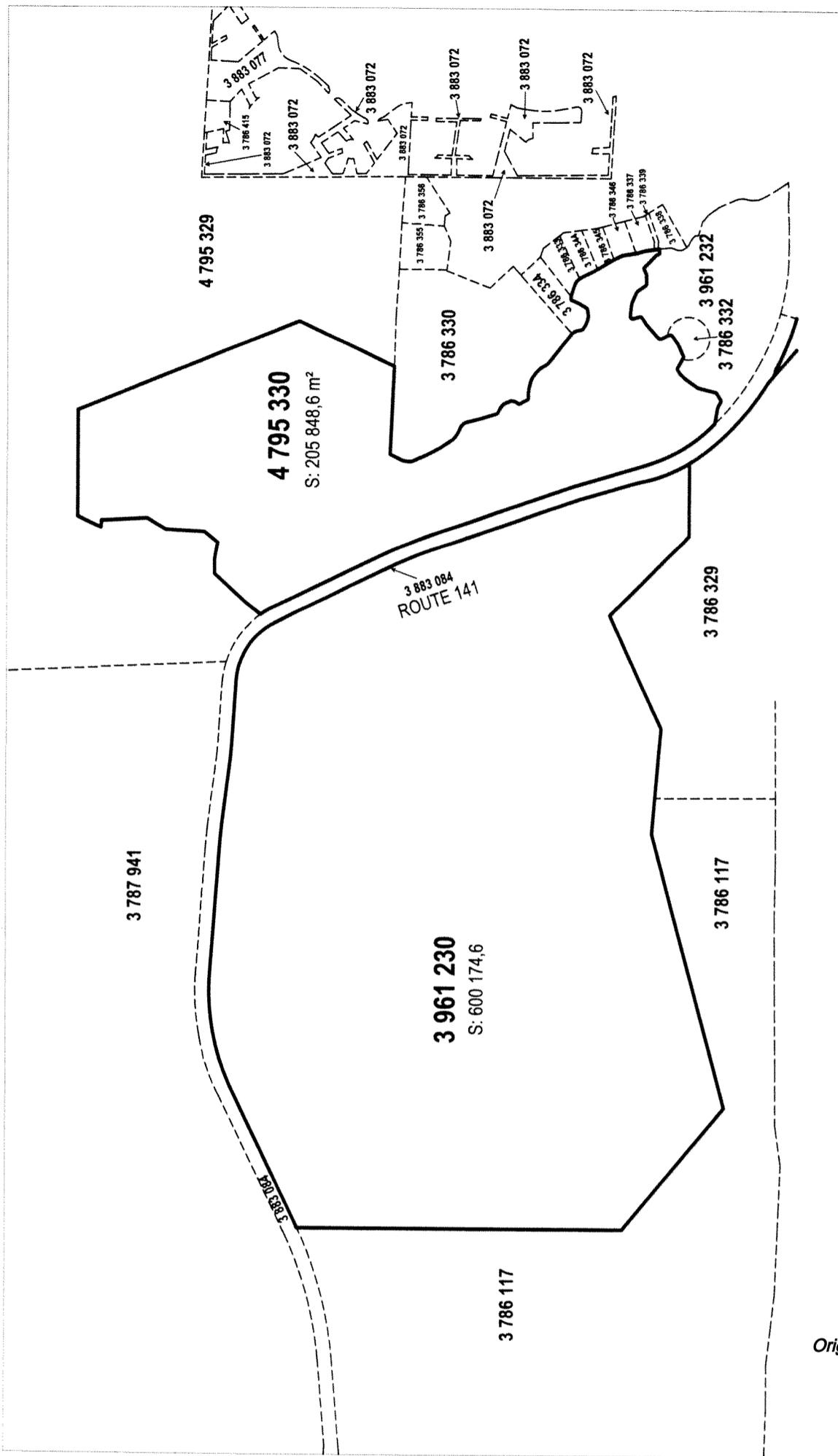






ANNEXE D – TERRITOIRE B (TERRAIN DE GOLF)

SECTEUR GOLF



Original signé



CONVENTION DE CESSION DE BAIL

ENTRE

LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG, personne morale de droit public dûment constituée, ayant son bureau au 455, rue MacDonald à Magog (Québec) J1X 1M2, agissant aux présentes en vertu de la *Loi concernant le parc national du Mont-Orford (2010, c. 9)*, ici représentée aux fins des présentes par son préfet monsieur Gérard Marinovich et son directeur général monsieur Guy Jauron aux termes d'une résolution adoptée par son conseil le 30 mai 2011.

Ci-après nommée le « CÉDANT »,

ET

Corporation Ski & Golf Orford, personne morale dûment constituée en vertu de la Partie III de la *Loi sur les compagnies*, ayant son siège social au 4380 chemin du Parc, Orford (Québec), J1X 7N9, ici représentée par monsieur Jacques Demers ----- son président, dûment autorisé aux termes d'une résolution du conseil d'administration en date du 31 mai 2011;

Ci-après nommée le « CESSIONNAIRE »,

ET

MINISTRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PARCS, pour et au nom du gouvernement du Québec, ayant ses bureaux au 675, boulevard René-Lévesque Est, 30^e étage, à Québec (Québec), G1R 5R7, ici représenté par madame Diane Jean, sous-ministre, dûment autorisée en vertu de l'article 7 de la *Loi sur le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (L.R.Q., c. M-30.001)*.

Ci-après nommée le « MINISTRE »,

Ci-après nommées parfois collectivement les « PARTIES »,

LESQUELS aux fins de la présente convention de cession bail font les déclarations et les conventions suivantes :

ARTICLE 1 – BAIL

Le CÉDANT est le locataire aux termes d'un bail intervenu le 31 mai 2011 avec effet au 1^{er} juin 2011 avec le MINISTRE d'un territoire situé dans le parc national du Mont-Orford, municipalité du Canton d'Orford, plus particulièrement décrit comme suit (ce territoire étant composé des territoires A et B et ci-après appelé le « Territoire loué ») :

DÉSIGNATION

TERRITOIRE A – CENTRE DE SKI

Le territoire apparaissant comme Territoire A (Centre de ski) sur le plan annexé aux présentes comme Annexe A,

TERRITOIRE B – TERRAIN DE GOLF

Le territoire apparaissant comme Territoire B (Terrain de golf) sur le plan annexé aux présentes comme Annexe B,

ARTICLE 2 – AUTORISATION

En vertu de l'article 19 du Bail, le CÉDANT est autorisé à céder ses droits, titres et intérêts dans le Bail à toute corporation à but non lucratif sans avoir à obtenir de nouveau le consentement du MINISTRE.

ARTICLE 3 – CESSION

Le CÉDANT cède tous ses droits, titres et intérêts dans le Bail au CESSIONNAIRE qui déclare avoir pris connaissance du Bail et s'engage à s'y conformer comme s'il avait originairement exécuté le Bail à titre de locataire.

ARTICLE 4 – INTERVENTION ET ENTENTE

Le MINISTRE intervient aux présentes et libère par les présentes le CÉDANT de toutes ses obligations à son égard relativement au Bail et libère le CÉDANT de toutes ses obligations à son égard contenues à l'acte de vente et cession de propriété superficière, notamment celles prévues à l'article 9 de l'acte de vente, dont et du tout quittance générale et finale.

EN FOI DE QUOI, LES PARTIES ONT SIGNÉ EN TRIPLE EXEMPLAIRE AUX DATES ET ENDROITS SUIVANTS :

LE CÉDANT :

LA MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG

Par :

Original signé

Guy Jauron, directeur général

Original signé

Gérard Marinovich, préfet

LE CESSIONNAIRE :

Corporation Ski & Golf Orford

Par :

Original signé

Jacques Demers

LE MINISTRE

MINISTRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PARCS

Par :

Original signé

Diane Jean, sous-ministre

ANNEXE A – TERRITOIRE A (CENTRE DE SKI)

ANNEXE B- TERRITOIRE B (TERRAIN DE GOLF)

SECTEUR GOLF

