

CONVENTION DE BAIL ET AUTRES ENTENTES**ENTRE**

LA SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS DE PLEIN AIR DU QUÉBEC, personne morale légalement constituée ayant son siège au 2640, boulevard Laurier, bureau 1300, Québec (Québec) G1V 5C2, représentée aux présentes par monsieur Yvan Bilodeau, président-directeur général, dûment autorisé tel qu'il le déclare;

(Ci-après appelée la « Sépaq »)

ET

PRODUCTIONS TIPI INC., personne morale légalement constituée ayant son siège au [REDACTED]

[REDACTED] représentée aux présentes par monsieur Laurent Gaudreau, président et monsieur Guy Glonet, [REDACTED], dûment autorisés en vertu d'une résolution datée du 20 août 2007, laquelle est jointe aux présentes;

Et

SPECTACLES CIRCUM-POLAIRES INC., personne morale légalement constituée ayant son siège au [REDACTED]

[REDACTED] représentée aux présentes par monsieur Laurent Gaudreau, président, dûment autorisé en vertu d'une résolution datée du 20 août 2007, laquelle est jointe aux présentes;

(Ci-après appelées le « Promoteur »)

(Ci-après collectivement désignées les « Parties »)

ATTENDU QUE la Sépaq administre le Parc de la Chute-Montmorency (ci-après le « Parc de la Chute ») depuis 1985 de même que quarante-sept (47) autres établissements répartis à travers la province du Québec;

ATTENDU QUE le Promoteur désire financer, ériger, exploiter et entretenir une salle semi-permanente au Parc de la Chute afin d'y produire et d'y présenter un spectacle d'envergure (ci-après le « projet Phénix »);

ATTENDU QUE le projet Phénix proposé par le Promoteur s'intègre dans le Plan de mise en valeur du Parc de la Chute, qu'il cadre avec la nature des activités déjà offertes et qu'il permettra d'accroître l'offre de service de celui-ci;

ATTENDU QUE le Promoteur souhaite travailler en collaboration avec la Sépaq;

ATTENDU QUE le Parc de la Chute est un site historique classé selon la *Loi sur les biens culturels* (L.R.Q., B-4) suite à un avis publié le 14 janvier 1995 à la partie 1 de la *Gazette officielle du Québec*;

ATTENDU QUE nul ne peut, dans un site historique classé, modifier l'aménagement, l'implantation, la destination ou l'usage d'un immeuble, ni ériger une nouvelle construction sans l'autorisation de la ministre de la Culture et des Communications;

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

1. DÉFINITIONS

Les présentes définitions s'appliquent à la présente convention :

- 1.1 **Haute saison d'exploitation** : Période de l'année où des spectacles sont présentés de façon régulière dans la Salle de spectacle et qui s'étend approximativement du 1^{er} mai au 1^{er} novembre de chaque année du présent contrat.
- 1.2 **Salle de spectacle** : salle de spectacle semi-permanente d'environ 1500 places implantée par le Promoteur dans les limites du Parc de la Chute.
- 1.3 **Spectacles** : comporte tous les spectacles présentés dans la Salle de spectacle.
- 1.4 **Spectacle principal** : spectacle de calibre d'envergure produit et présenté par le Promoteur dans la Salle de spectacle et tout autre spectacle, approuvé préalablement par la Sépaq, qui y est présenté comme étant la principale programmation, et ce, principalement pendant la Haute saison d'exploitation.
- 1.5 **Spectacle particulier** : spectacle pouvant être présenté de temps à autre dans la Salle de spectacle, en dehors de la Haute saison d'exploitation, qui n'est pas le Spectacle principal, dont par exemple un spectacle de Noël ou pour la période du Carnaval de Québec.
- 1.6 **Activité particulière** : tous les autres spectacles, présentations, expositions, activités, locations ou autres pouvant être tenus de temps à autre dans la Salle de spectacle qui n'est pas le Spectacle principal ni un Spectacle particulier.

2. LIEUX LOUÉS

- 2.1 Par les présentes, le Promoteur loue au prix et aux conditions ci-dessous énoncés, dans les limites du Parc de la Chute et plus précisément une partie du lot 57 partie du cadastre de la paroisse de Beauport, circonscription foncière de Québec, une partie des lots 334-B partie et 327 partie du cadastre de la paroisse de l'Ange-Gardien, circonscription foncière de Montmorency, ou les lots rénovés, situés au pied de la chute Montmorency, lesquelles parties sont en jaune sur le plan joint à la présente convention comme étant l'Annexe A et dont la superficie est approximativement de 7 000 mètres carrés. La superficie exacte devra être suffisante à l'implantation et sera fournie après l'implantation selon les plans de l'architecte (ci-après appelées « les lieux loués »).
- 2.2 Le Promoteur loue de la Sépaq les lieux loués pour la période et aux conditions ci-après stipulées.

Sépaq	Spectacles Circuitaires	Productions ITC

2.3 Le Promoteur déclare avoir vu et examiné les lieux loués, les prendre dans l'état où ils se trouvent et s'en déclare totalement satisfait, notamment quant à la qualité et quantité des lieux loués, étant bien entendu que toute exigence future des autorités compétentes municipales ou gouvernementales relative à l'exploitation des lieux loués sera à la charge du Promoteur.

2.4 Le Promoteur a vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner aux lieux loués est ou sera conforme aux lois et règlements en vigueur au moment de la construction.

3. UTILISATION DES LIEUX LOUÉS

3.1 Les lieux loués seront utilisés par le Promoteur aux fins d'implanter une Salle de spectacle, des bâtiments connexes, des accessoires et de l'aménagement paysager, ainsi qu'aux fins de produire et de présenter un Spectacle principal et accessoirement, d'y présenter des Spectacles particuliers ou d'y tenir des Activités particulières.

3.2 L'utilisation des lieux loués doit se faire dans le respect de l'exploitation, de la mission qui consiste à assurer l'accessibilité, à mettre en valeur et à protéger les territoires publics au service de la clientèle et de la vocation touristique et historique actuelle des lieux loués et du Parc de la Chute.

3.3 Tout autre usage non compatible est interdit et devra faire l'objet d'une autorisation écrite de la Sépaq, qui pourra refuser d'acquiescer à une telle demande faite par le Promoteur, et ce, sans avoir à motiver sa décision.

4. DURÉE

4.1 Le présent bail entre en vigueur à sa signature.

4.2 Nonobstant le délai requis pour l'implantation du projet Phénix et la remise en état des lieux à la fin du bail, le bail prendra fin après quinze (15) ans de la première représentation du Spectacle principal, mais uniquement lorsqu'il y aura remise en état des lieux loués, comme mentionné au paragraphe 13 de la présente convention. La première représentation devra avoir lieu au plus tard le 1^{er} août 2009.

4.3 Le Promoteur ne pourra mettre fin au bail.

5. OBLIGATIONS DU PROMOTEUR

Le Promoteur s'engage, selon l'échéancier de réalisation présenté à la Sépaq, à :

5.1 Financer, ériger, exploiter et entretenir une Salle de spectacle et les bâtiments connexes y afférents tels que les salles de toilettes, le hall d'entrée, la tente des artistes, la tente VIP sur les lieux loués;

5.2 Remettre à la Sépaq, dès l'obtention du financement, une copie de tous les documents de financement, y incluant les garanties;

- 5.3 Aménager entièrement les lieux loués selon les plans soumis au paragraphe 5.7, ce qui inclut notamment les accessoires tels les clôtures, les trottoirs, l'éclairage ainsi que l'aménagement paysager;
- 5.4 Assumer le raccordement des infrastructures aux services appropriés (électricité, aqueduc et égout);
- 5.5 Produire, opérer et présenter une moyenne de 70 représentations annuelles du Spectacle principal par période de 5 ans lesquelles périodes seront comptabilisées de la première (1^{re}) à la cinquième (5^e) saison de représentation, de la sixième (6^e) à la dixième (10^e) saison de représentation et de la onzième (11^e) à la quinzième (15^e) saison de représentation et dont la première représentation devra avoir lieu au plus tard le 1^{er} août 2009;
- 5.6 Assurer, à ses frais, la mise en marché, la promotion, ainsi que fournir tout le personnel, le matériel, les autorisations et permis de même que l'équipement requis pour l'aménagement, l'exploitation et la présentation des Spectacles et Activités particulières;
- 5.7 Avant d'entreprendre tous travaux, soumettre d'abord le plan d'implantation, le concept architectural, le gabarit de la structure et l'aménagement paysager, lesquels doivent être conformes aux lois et règlements en vigueur, pour approbation préalable par la Sépaq, laquelle ne pourra refuser sans motif raisonnable.
- 5.8 Déposer à la Sépaq, avant le 1^{er} décembre précédant chaque année d'exploitation, son plan d'exploitation incluant notamment le calendrier et horaire des représentations des Spectacles et Activités particulières ainsi que la grille tarifaire de ceux-ci pour la prochaine année;
- 5.9 Se conformer aux directives de la Sépaq permettant d'éviter les conflits d'horaires avec les activités existantes et les événements d'envergure présentés au Parc de la Chute. Les Spectacles et Activités particulières devront s'intégrer aux opérations régulières du Parc de la Chute. Aucune représentation ne pourra se terminer après 16 h les six (6) soirs annuels de la présentation des Grands Feux. Par ailleurs, la Sépaq se réserve le droit de renouveler et même d'accorder un nouveau contrat pour la tenue de l'événement des Grands Feux lorsque le contrat présentement en vigueur sera terminé, lequel nouveau contrat ne pourra substantiellement augmenter le nombre ni l'étendue des spectacles des Grands Feux sauf entente spéciale avec le Promoteur, et le Promoteur devra continuer à respecter le présent paragraphe;
- 5.10 Conditions générales :**
- 5.10.1 Pourvoir, à ses frais, à l'entretien et à la réparation des lieux loués. Le Promoteur défraiera toutes les dépenses d'entretien et de réparation reliées aux lieux loués.
- 5.10.2 Sans limiter la généralité de ce qui précède, le Promoteur doit, à ses frais, faire toutes les constructions et rénovations nécessaires pour pouvoir exploiter ses activités.

5.10.3 Le Promoteur devra se conformer à tous les règlements concernant le feu, la police, l'hygiène et généralement à toutes les lois en vigueur.

6. OBLIGATIONS DE LA SÉPAQ

La Sépaq s'engage à :

- 6.1 Mettre à la disposition du Promoteur les lieux loués permettant la réalisation du projet Phénix et fournir, conformément à l'article 7 des présentes, les stationnements nécessaires aux opérations du Promoteur.
- 6.2 Collaborer avec le Promoteur afin de s'assurer de la bonne marche du projet Phénix notamment en ce qui concerne le raccordement aux services (électricité, aqueduc et égout), la promotion, la mise en marché et la logistique requise par l'exploitation du Parc de la Chute.
- 6.3 Donner accès à la machinerie lourde lors de la construction et lors de la remise en état.

7. STATIONNEMENT

- 7.1 La Sépaq assure la gestion et l'administration des espaces de stationnement affectés en nombre suffisant aux Spectacles et Activités particulières présentés dans la Salle de spectacle, à un prix compétitif pour ce genre de spectacle dans la région de Québec.
- 7.2 En cas d'impossibilité pour la Sépaq d'opérer le stationnement, cette dernière s'engage à donner accès au stationnement au Promoteur. Dans l'éventualité où le stationnement n'est pas accessible pour cause de force majeure, le Promoteur ne sera pas considéré en défaut du fait qu'il ne peut présenter de Spectacles.
- 7.3 Le Promoteur, ainsi que toute personne liée, s'engage à ne pas concurrencer la Sépaq, directement ou indirectement, dans la gestion et l'administration des espaces de stationnement.

8. AUTRES CONSIDÉRATIONS

- 8.1 Les Parties conviennent de joindre tous leurs efforts pour obtenir les autorisations requises à la réalisation du projet Phénix.
- 8.2 Les Parties collaboreront pour offrir d'autres services aux clients des Spectacles et Activités particulières, dont notamment la restauration, la boutique et la vente des billets, selon des modalités à convenir entre elles. Une entente écrite devra éventuellement intervenir entre les Parties relativement à ces autres services.
- 8.3 Dans l'éventualité où le Promoteur désirerait confier à un sous-traitant un service pour lequel la Sépaq a déjà une expertise semblable, le Promoteur devra offrir en premier lieu à la Sépaq la possibilité d'offrir ce service.

Sépaq	Spectacles Circulaires	Productions Circulaires

8.4 Les Parties pourront convenir d'offrir des forfaits, notamment des forfaits « souper-spectacle », selon les disponibilités et selon des modalités à convenir entre elles. Le cas échéant, une entente écrite devra intervenir entre les Parties relativement à ces forfaits.

8.5 Les Parties conviennent de préparer conjointement un plan d'aménagement des espaces périphériques aux lieux loués et de collaborer à sa réalisation, sous réserve de leurs obligations respectives.

9. LOYER DE BASE ET REDEVANCE

9.1 Loyer de base

9.1.1 Le présent bail est consenti pour un loyer de base annuel de TRENTE CINQ MILLE DOLLARS (35 000 \$), à raison de versements mensuels, égaux et consécutifs, le 1^{er} jour de chaque mois, à compter du début d'occupation des lieux loués, c'est-à-dire dès que les travaux débiteront.

9.1.2 Le loyer de base annuel sera augmenté à chaque anniversaire de la présente convention d'un pourcentage égal au pourcentage d'augmentation de l'indice des prix à la consommation (IPC) de Statistique Canada pour la ville de Québec pour la période du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'année précédente, par rapport à l'année antérieure.

9.1.3 Ledit loyer de base exclut toutes les taxes foncières incluant les taxes sur les matières résiduelles et d'eau, toutes les taxes scolaires, tous les frais d'énergie et les frais d'électricité liés directement à l'exploitation des activités du Promoteur, tous les autres frais d'exploitation incluant le chauffage, l'électricité, la ventilation et la climatisation, les frais de déneigement et d'enlèvement de la neige pour les lieux loués ainsi que le coût d'assurance contre le feu et tous autres risques du propriétaire, lesquels sont tous à la charge du Promoteur.

9.1.4 Les taxes municipales et scolaires seront facturées au Promoteur selon la superficie louée, à l'exception de tout accroissement des taxes foncières et scolaires attribuable aux additions, améliorations et constructions du Promoteur, lequel sera à la charge du Promoteur, et ce dernier devra payer à la Sépaq le coût de cet accroissement, à l'exclusion de tous les bâtiments appartenant à la Sépaq. Pour plus de précisions, toutes les taxes sur le bâtiment et toutes les taxes de secteur, le cas échéant, seront à la charge du Promoteur. Les taxes sur le terrain seront à la charge du Promoteur selon la superficie occupée.

9.1.5 Advenant le cas où les frais mentionnés aux sous-paragraphes 9.1.3 et 9.1.4 sont facturés directement à la Sépaq, celle-ci transmettra au Promoteur, dans les meilleurs délais, une demande de remboursement.

9.1.6 Le Promoteur devra rembourser la Sépaq dans les dix (10) jours de la réception de la demande de paiement.

9.1.7 Le loyer payable aux termes du présent bail doit être additionné des taxes de vente en vigueur de temps à autre, dont la taxe sur les produits et services (TPS) et la taxe de vente du Québec (TVQ), payables en même temps que le loyer.

9.1.8 Toutes les sommes payables par le Promoteur à la Sépaq le seront au siège social de celle-ci, ou à tout autre endroit qu'elle pourrait désigner.

9.2 Redevance pour le Spectacle principal

9.2.1 À compter de la troisième année de présentation du Spectacle principal, le Promoteur devra payer à la Sépaq une redevance variable sur les revenus bruts de la billetterie du Spectacle principal, à l'exclusion des gratuités et des rabais (ci-après appelés les « Revenus bruts »).

9.2.2 Les Revenus bruts sont calculés selon les principes comptables généralement reconnus, à l'exception de la taxe sur les produits et services (TPS), de la taxe de vente du Québec (TVQ) et toute autre taxe à la consommation qui pourrait être imposée au cours du présent contrat par toute autorité gouvernementale. Les Revenus bruts comprennent également les revenus bruts des sous-traitants, le cas échéant.

9.2.3 La redevance variable est calculée comme suit :

- ▶ si les Revenus bruts sont inférieurs à la somme de 7 500 000 \$ annuellement, aucune redevance variable n'est payable;
- ▶ si les Revenus bruts sont égaux ou supérieurs à la somme de 7 500 000 \$ annuellement, mais inférieurs à la somme de 8 000 000 \$, la redevance variable sera égale à 0.25 % des Revenus bruts, et ce, à compter du 1^{er} dollar (1 \$) de Revenus bruts;
- ▶ si les Revenus bruts sont égaux ou supérieurs à la somme de 8 000 000 \$ annuellement, mais inférieurs à la somme de 9 000 000 \$, la redevance variable sera égale à 0.5 % des Revenus bruts, et ce, à compter du 1^{er} dollar (1 \$) de Revenus bruts;
- ▶ si les Revenus bruts sont égaux ou supérieurs à la somme de 9 000 000 \$ annuellement, mais inférieurs à la somme de 10 000 000 \$, la redevance variable sera égale à 0.75 % des Revenus bruts, et ce, à compter du 1^{er} dollar (1 \$) de Revenus bruts;
- ▶ si les Revenus bruts sont égaux ou supérieurs à la somme de 10 000 000 \$ annuellement, mais inférieurs à la somme de 11 000 000 \$, la redevance variable sera égale à 1 % des Revenus bruts, et ce, à compter du 1^{er} dollar (1 \$) de Revenus bruts;

- ▶ si les Revenus bruts sont égaux ou supérieurs à la somme de 11 000 000 \$ annuellement, mais inférieurs à la somme de 12 000 000 \$, la redevance variable sera égale à 1.25 % des Revenus bruts, et ce, à compter du 1^{er} dollar (1 \$) de Revenus bruts;
- ▶ si les Revenus bruts sont égaux ou supérieurs à la somme de 12 000 000 \$ annuellement, mais inférieurs à la somme de 13 000 000 \$, la redevance variable sera égale à 1.5 % des Revenus bruts, et ce, à compter du 1^{er} dollar (1 \$) de Revenus bruts;
- ▶ si les Revenus bruts sont égaux ou supérieurs à la somme de 13 000 000 \$ annuellement, mais inférieurs à la somme de 14 000 000 \$, la redevance variable sera égale à 1.75 % des Revenus bruts, et ce, à compter du 1^{er} dollar (1 \$) de Revenus bruts;
- ▶ si les Revenus bruts sont égaux ou supérieurs à la somme de 14 000 000 \$ annuellement, la redevance variable sera égale à 2 % des Revenus bruts, et ce, à compter du 1^{er} dollar (1 \$) de Revenus bruts.

9.2.4 La redevance variable est payable à la Sépaq, le quinzième (15^e) jour de chaque mois suivant chaque mois d'exploitation de la Salle de spectacle, au siège social de celle-ci, ou à tout autre endroit qu'elle pourrait désigner. Le Promoteur devra joindre au paiement de sa redevance mensuelle à la Sépaq un rapport faisant état de ses ventes de billetterie pour la même période pour le Spectacle principal, lequel rapport devra notamment mentionner le total des revenus de billetterie, le nombre de billets vendus par catégorie, le nombre de gratuits et la description des rabais accordés, s'il y a lieu. Le pourcentage des Revenus bruts à verser au cours d'une année de production et de présentation de Spectacles sera déterminé avant le début de cette saison d'exploitation, soit au plus tard le 1^{er} mai, selon les Revenus bruts de l'année d'exploitation précédente. À la fin de l'année financière du Promoteur, un ajustement sera effectué selon les Revenus bruts réels, tel ajustement étant payable ou remboursable, selon le cas, le 90^e jour de la fin de chaque exercice financier. À titre d'exemple, si au cours de l'année 4, les Revenus bruts sont de 10 500 000 \$, le pourcentage qui devra être versé à tous les 15^e jours de chaque mois de l'année 5 sera établi à 1 % des Revenus bruts du mois précédant le versement. Si à la fin de l'exercice financier, les Revenus bruts réels sont de 11 500 000 \$ pour l'année 5, le Promoteur devra verser un ajustement correspondant à 0,25 % sur ses Revenus bruts de l'année 5 à la Sépaq, soit une somme de 28 750 \$.

9.2.5 Le Promoteur s'engage à fournir à la Sépaq, dès la première année d'exploitation, au plus tard dans les quatre-vingt-dix (90) jours de la fin de son année financière, un état détaillé et vérifié de ses Revenus bruts réalisés dans le cadre de l'exploitation du Spectacle principal, et ce, par un comptable agréé. La Sépaq peut

Sépaq	Spectacles Cinéma, Polaires	Productions Télé

exiger du Promoteur tous les détails ou documents additionnels qu'elle juge utiles ou nécessaires ainsi que vérifier ou faire vérifier les livres et documents comptables du Promoteur. Ces données serviront notamment à ajuster le montant de la redevance, s'il y a lieu.

9.2.6 Dans l'éventualité où le Promoteur devait réinvestir dans la production d'un deuxième et tout nouveau Spectacle principal, pour une présentation dans la Salle de spectacle, au cours des deux premières années de la présentation du premier Spectacle principal produit par le Promoteur, et ce, au motif que les Revenus bruts annuels de billetterie n'atteignent pas 7 500 000 \$, un congé additionnel de redevance variable de deux (2) ans pourra être accordé au Promoteur à compter du début des représentations du deuxième Spectacle principal produit par le Promoteur. Aucun autre congé de redevance variable ne sera accordé au Promoteur.

9.3 Renonciation à la compensation

Le Promoteur renonce à son droit de compensation relativement à toutes et chacune des réclamations ou indemnités, présentes ou futures, contre tout loyer ou redevance ou tout autre montant dû en vertu des présentes. Il accepte de payer ce loyer et les redevances et tout autre montant dû 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.

9.4 Intérêts sur les loyers et redevances en souffrance

Chaque fois que le Promoteur fera défaut de payer à échéance tout loyer ou redevance ou autre montant dû à la Sépaq en vertu du présent bail ou tout versement sur ceux-ci, le Promoteur devra payer de l'intérêt à un taux annuel composé égal au taux préférentiel de la Banque Royale du Canada, le jour de la date d'échéance, majoré de sept pour cent (7 %) de ladite date d'échéance jusqu'à parfait paiement, et ce, sans mise en demeure, le tout sans préjudice à tout autre droit et recours de la Sépaq.

10. SPECTACLE PARTICULIER

10.1 Les Parties conviennent qu'il y a intérêt à ce que des Spectacles particuliers, tels un spectacle de Noël ou pour le Carnaval de Québec, soient présentés dans la Salle de spectacle.

10.2 Dans les circonstances, les Parties conviennent de discuter de tels projets et la Sépaq s'engage à analyser chacun d'eux. La Sépaq devra approuver au préalable tout Spectacle particulier, mais elle ne pourra refuser sans motif raisonnable.

10.3 De plus, les Parties reconnaissent que la tenue de tel Spectacle particulier peut engendrer des frais supplémentaires étant donné la nature et la période de l'année où celui-ci est présenté.

Sépaq	Spectacles Circus Polaires	Productions du

10.4 Sous réserve que le projet de Spectacle particulier soumis par le Promoteur à la Sépaq soit approuvé, celle-ci s'engage à collaborer activement à sa mise en place, notamment par une participation à sa mise en marché ou même une participation financière, laquelle participation devra être convenue entre les Parties pour chacun des projets soumis.

10.5 Les Parties devront également convenir du pourcentage de redevance variable applicable sur les revenus bruts de la billetterie ou d'un autre mode de redevance pour chaque Spectacle particulier en tenant compte notamment du seuil de rentabilité du Spectacle particulier et de la participation financière des Parties, le cas échéant. Les paragraphes 9.2.4 et 9.2.5 s'appliquent à la redevance variable et à l'autre mode de redevance, en faisant les adaptations nécessaires.

11. ACTIVITÉ PARTICULIÈRE

11.1 Les Parties conviennent qu'il y a intérêt à ce que des Activités particulières soient tenues dans la Salle de spectacle.

11.2 Dans les circonstances, les Parties conviennent de discuter de tels projets et la Sépaq s'engage à analyser chacun d'eux. La Sépaq devra approuver au préalable toute Activité particulière, mais elle ne pourra refuser sans motif raisonnable.

11.3 Les Parties devront convenir du pourcentage de redevance variable applicable sur les Revenus bruts de la billetterie ou d'un autre mode de redevance pour la tenue de chaque Activité particulière en tenant compte notamment du seuil de rentabilité de l'Activité particulière. Les paragraphes 9.2.4 et 9.2.5 s'appliquent à la redevance variable et à l'autre mode de redevance, en faisant les adaptations nécessaires.

12. CESSION ET SOUS-LOCATION

12.1 Le Promoteur ne pourra donner, transférer ou autrement céder le présent bail ni les droits et obligations y contenus ou sous-louer en totalité ou en partie les lieux loués sans le consentement écrit de la Sépaq. En aucun cas le présent paragraphe ne doit être interprété comme interdisant au Promoteur de coproduire certains événements.

12.2 Sont réputés constituer une cession de bail ou une sous-location tout transfert, vente ou émission d'actions impliquant, dans l'ensemble, cinquante pour cent (50 %) ou plus des actions comportant droit de vote du capital-actions de l'une ou l'autre des compagnies du Promoteur. Cependant, un transfert d'actions en faveur de Société en commandite immobilière Solim pour le financement initial du projet ne constituera pas une cession de bail ou une sous-location.

13. REMISE DES LIEUX LOUÉS

13.1 Indépendamment du motif de fin de bail, le Promoteur devra rendre les lieux loués dans l'état où il les a reçus, tel qu'il appert notamment de la photo jointe à la présente convention de bail à titre d'Annexe B, soit en enlevant toutes les constructions,

ouvrages et plantations qu'il aura effectués notamment, mais non limitativement la Salle de spectacle, les bâtiments connexes et les accessoires, sauf si une entente particulière intervient avec la Sépaq.

13.2 Dans le cas où le bail prendrait fin par l'arrivée du terme, le Promoteur s'engage à payer à la Sépaq le loyer de base mensuellement et les autres frais mentionnés au sous-paragraphe 9.1.3 tant et aussi longtemps que les lieux loués ne seront pas remis en état ou qu'une entente particulière ne soit intervenue entre les Parties.

13.3 Dans le cas où le bail prendrait fin par résiliation, le Promoteur devra quitter et remettre les lieux loués à la Sépaq dans les cent quatre-vingts (180) jours de la résiliation ou à partir du moment où le terrain devient accessible pour réaliser les travaux, selon le premier des événements, à défaut de quoi la Sépaq aura le droit d'entrer dans les lieux loués et d'en déposséder le Promoteur et d'évincer toute personne ou enlever tout bien qui s'y trouve, et ce, aux frais du Promoteur, sans qu'il soit besoin d'une procédure judiciaire quelle qu'elle soit.

14. RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES

14.1 Pendant toute la durée du présent bail, le Promoteur devra maintenir en vigueur une police d'assurance responsabilité d'un montant de 5 000 000 \$ pour couvrir tout risque ou toute responsabilité relativement à l'exploitation de ses activités et une police couvrant contre l'incendie pour leur pleine valeur assurable les biens qui se trouvent dans les lieux loués. Dans chacune de ces polices, le Promoteur et la Sépaq sont désignés comme assurés conjoints selon leurs intérêts respectifs dans la mesure où leur intérêt l'exigera et la police d'assurance contre la responsabilité civile devra contenir une clause de responsabilité réciproque entre le Promoteur et la Sépaq. Les primes relatives aux lieux loués seront payées par le Promoteur qui devra en outre obtenir de l'assureur pour chacune de ces polices l'engagement d'aviser la Sépaq par écrit au moins dix (10) jours avant toute annulation.

14.2 Dans le cas où il ne s'assurait pas ou ne maintiendrait pas lesdites polices en vigueur, le Promoteur consent à ce que la Sépaq ait le droit de le faire, en paie les primes et se fasse rembourser. Ce remboursement sera alors considéré comme un loyer supplémentaire payable le cinquième (5^e) jour du mois qui suivra le paiement effectué par la Sépaq. Le Promoteur fournira à la Sépaq le document prouvant qu'il maintient ses assurances en vigueur et qu'il en paie les primes, et ce, au plus tard dans les soixante (60) jours du début de la construction.

14.3 Le Promoteur s'engage à prendre fait et cause et à indemniser la Sépaq de toute somme qu'elle pourrait être appelée à payer à quiconque et pour quelque cause que ce soit découlant de l'exécution des activités du Promoteur en vertu de la présente convention, dont toute somme payée à titre de dommages et intérêts pour tout dommage physique ou matériel. Advenant une réclamation de cette nature, la Sépaq devra en informer le Promoteur dans les dix (10) jours ouvrables.

15. BLESSURES CORPORELLES ET DOMMAGES SECONDAIRES

Sauf dans le cas de négligence grossière de la Sépaq ou de ses employés, la Sépaq ne sera en aucune façon responsable des blessures corporelles ou de la mort subie par les représentants, les employés et les bénéficiaires du Promoteur ou par toute autre personne qui peut se trouver sur les lieux loués, ni pour toute perte ou dommage ou avarie, de quelque nature que ce soit, aux biens du Promoteur, de ses bénéficiaires, de ses clients, de ses employés ou de toute autre personne pendant que ces biens se trouvent sur les lieux loués. Et plus particulièrement, mais sans limiter la généralité de ce qui précède, la Sépaq ne sera responsable d'aucun dommage auxdits biens causé par le vent, la vapeur, l'eau, la pluie ou la neige, qui pourraient s'introduire dans les lieux loués, ni pour aucun dommage causé par les tuyaux d'eau, de gicleur ou de drainage, la plomberie en général ni le système électrique.

16. RÉSILIATION

Sur avis de 30 jours

16.1 La Sépaq pourra résilier le présent bail si le Promoteur fait défaut de payer à échéance le loyer stipulé au présent bail, les redevances ainsi que toute autre somme payable à la Sépaq ou si le Promoteur fait défaut de rencontrer l'une ou l'autre des conditions du présent bail notamment, mais non limitativement la présentation du Spectacle principal pendant plus de 365 jours consécutifs, et ce, après qu'un avis de trente (30) jours ait été envoyé par la Sépaq au Promoteur et que ce dernier n'ait pas remédié au défaut.

16.2 Après l'expiration des trente (30) jours d'avis et s'il n'est pas remédié au défaut, le Promoteur convient et accepte qu'en ce cas le bail s'éteint du simple fait de l'expiration de cet avis sans qu'il soit besoin d'une autre mise en demeure ou procédure judiciaire, quelle qu'elle soit, et aucun paiement ni acceptation du loyer après ce défaut n'aura pour effet de justifier le Promoteur de continuer à occuper les lieux loués, ni ne portera atteinte aux droits du Promoteur prévus par les présentes. Le Promoteur renonce expressément aux droits et avantages qu'il pourrait avoir aux termes de l'article 1883 du *Code civil du Québec*. La Sépaq pourra alors reprendre possession immédiatement des lieux loués en y expulsant tout occupant et louer lesdits lieux à son profit à titre de dommages et d'indemnité, sans préjudice à ses droits de recouvrer les loyers échus ou à échoir en vertu du présent bail qui deviendront alors immédiatement dus et exigibles, en totalité, suite au défaut du Promoteur, sans préjudice à ses droits à des dommages et intérêts additionnels en raison du préjudice subi par suite du défaut du Promoteur et sans préjudice aussi à l'exécution de toutes les obligations présentement assumées par le Promoteur.

Résiliation automatique

16.3 Le présent bail sera automatiquement résilié si le Promoteur devient, au cours du terme du présent bail, insolvable, s'il fait faillite ou cession de ses biens ou offre un concordat à ses créanciers, et ce, sans avis ou mise en demeure ou procédure

judiciaire, quelle qu'elle soit, et aucun paiement ni acceptation du loyer après ce défaut n'aura pour effet de justifier le Promoteur de continuer à occuper les lieux loués, ni ne portera atteinte aux droits du Promoteur prévus par les présentes. Le Promoteur renonce expressément aux droits et avantages qu'il pourrait avoir aux termes de l'article 1883 du Code civil du Québec. Deviendront immédiatement exigibles le loyer de base ainsi que les autres frais mentionnés au sous-paragraphe 9.1.3, et tous les loyers arriérés qui pourraient exister.

16.4 Le présent bail sera automatiquement résilié si, au plus tard le 31 mars 2008 (à moins que les Parties ne conviennent, par écrit, d'une prolongation de ce délai), les Parties n'obtiennent pas les autorisations et permissions de la Municipalité de Boischatel et de la Ville de Québec, le cas échéant, si les Parties n'obtiennent pas l'autorisation de la ministre de la Culture et des Communications ou si le Promoteur n'obtient pas son financement. En aucun cas, les Parties ne pourront se réclamer mutuellement quelque somme que ce soit à titre de dommages et intérêts dans l'éventualité où les Parties sont dans l'incapacité d'obtenir les autorisations mentionnées au présent paragraphe, faisant en sorte que le projet Phénix ne se réalise pas.

17. EXPROPRIATION

17.1 Dans le cas d'expropriation totale des lieux loués par une autorité compétente, la présente convention de bail prendra fin à la date à laquelle l'autorité expropriante en prendra possession. Aucune indemnité ne sera versée au Promoteur autre que l'indemnité de l'autorité compétente, le cas échéant.

17.2 Dans le cas d'expropriation partielle des lieux loués, la présente convention conservera ses pleins et entiers effets, à moins d'une décision contraire du Promoteur dans les cas où, de l'avis de ce dernier, l'exploitation de la Salle de spectacle ne serait plus possible suite à une telle expropriation partielle. Aucune indemnité ne sera alors versée au Promoteur autre que l'indemnité de l'autorité compétente, le cas échéant.

18. SUBORDINATION

Le présent bail ainsi que tous les droits du Promoteur aux termes des présentes sont en tout temps assujettis et subordonnés aux droits de tout créancier hypothécaire. Sur demande et à la condition que tel créancier respecte le présent bail, le Promoteur doit subordonner le présent bail ainsi que tous ses droits aux termes des présentes aux droits de tout créancier hypothécaire de la façon que la Sépaq pourra exiger et, si on le lui demande, le Promoteur deviendra le locataire de ce créancier hypothécaire. Chaque fois que la propriété de l'immeuble change de mains, peu importe la circonstance, le Promoteur doit reconnaître les droits du nouveau propriétaire de l'immeuble et devenir son locataire comme si ce nouveau propriétaire était le locateur en vertu du présent bail et les obligations et engagements de la Sépaq en vertu des présentes prennent alors fin *ipso facto* dans la mesure où le nouveau propriétaire les assume.

19. ENVIRONNEMENT

19.1 Le Promoteur s'engage à ne pas permettre, autoriser ou faire en sorte que des matières dangereuses soient placées, détenues, situées sur, dans, ou sous les lieux loués en contravention de ce qui est permis par les lois et règlements environnementaux, ni à utiliser les lieux loués comme un site d'enfouissement ou d'entreposage, permanent ou temporaire, pour toutes matières dangereuses. Pour la présente convention, on entend par « matières dangereuses », sans restriction, toute matière, substance, produit ou bien inflammable, explosif, radioactif, dangereux, toxique, un déchet, un polluant, un contaminant, comme définies dans les lois environnementales et leurs modifications;

19.2 Le Promoteur s'engage à ne pas permettre, autoriser ou faire en sorte que de l'isolation à l'urée formaldéhyde, de l'amiante, des bi phényles polychlorures (BPC) ou tout autre polluant ou contaminant défini dans les lois environnementales, soient utilisés dans le cadre de la construction, l'aménagement, l'exploitation et l'entretien des lieux loués.

19.3 Le Promoteur s'engage à satisfaire aux obligations et engagements suivants :

19.3.1 À ne pas, à quelque moment que ce soit, permettre l'entreposage, l'utilisation ou la disposition de toute matière dangereuse sur, dans ou sous les lieux loués, sauf en conformité avec toutes les lois environnementales applicables;

19.3.2 À s'assurer que toutes les activités qui seront exercées sur les lieux loués le seront conformément aux lois environnementales;

19.3.3 À fournir ou à faire le nécessaire pour que soit fournie à la Sépaq, de temps à autre, sur demande de cette dernière, copie de tous permis, licences, certificats et renouvellements quelconques détenus par le Promoteur, traitant ou attestant du respect par ce dernier de toutes les lois environnementales applicables;

19.3.4 À aviser la Sépaq promptement, à compter de la connaissance ou de la réception d'un avis quelconque ayant pour objet (i) la survenance de tout événement, actuel ou anticipé, relatif à la décharge, au déversement, à l'émission ou l'évacuation de toute matière dangereuse ou (ii) toute enquête, investigation, procédure, plainte, ordonnance, directive, réclamation, citation ou avis relatifs à tout non-respect ou violation de toute loi environnementale par le Promoteur.

19.3.5 À faire le nécessaire pour que la Sépaq, ses agents et représentants puissent avoir libre accès en respectant les heures de représentations sur, dans et sous les lieux loués, en tout temps raisonnable, sans délai, restriction ou obstacle, afin de faire des inspections, des vérifications, des évaluations environnementales, des tests de sol et autres et, si jugé opportun, d'enlever toute matière dangereuse découverte sur, dans et sous les lieux loués

aux frais du Promoteur. Si le dommage est causé par la Sépaq, cette dernière devra dédommager le Promoteur pour les dommages causés et les pertes financières s'il y a lieu.

19.3.6 À indemniser et tenir la Sépaq indemne de tout dommage, préjudice, coût, et toute perte, responsabilité, dépense et réclamation de quelque nature que ce soit, payés, encourus par ou intentés contre la Sépaq en rapport directement ou indirectement avec toute contamination par des matières dangereuses sur les lieux loués ou toute demande, réclamation, action ou procédure intentées, fondées sur les lois environnementales. L'engagement d'indemniser la Sépaq prévu ci-dessus demeurera en vigueur malgré l'exercice de tout recours par la Sépaq, sauf pour tout dommage, préjudice, coût, et toute perte, responsabilité, dépense et réclamation découlant d'une condition préexistante à la prise de possession des lieux loués par le Promoteur et qui n'ont pas été causés par des actes ou omissions de celui-ci, mais qui sont attribuables uniquement aux faits et gestes de toute autre personne avant la prise de possession des lieux loués par le Promoteur.

19.4 S'il est démontré que les lieux loués ont été contaminés par les activités du Promoteur, le Promoteur devra procéder, à ses frais, malgré ce qui précède, à la décontamination des lieux loués selon les exigences de l'autorité compétente et selon les lois environnementales alors applicables.

20. DÉCLARATIONS DE LA SÉPAQ

La Sépaq déclare ce qui suit :

20.1 Le Parc de la Chute est un site touristique majeur. Il est en outre appelé à accueillir des événements d'envergure, en plus d'une programmation diversifiée;

20.2 La programmation entre autres présentée actuellement au Parc de la Chute est :

- ▶ Les Grands Feux;
- ▶ Théâtre de la Dame Blanche;
- ▶ Gala d'élégance des belles autos d'hier (la dernière fin de semaine d'août);
- ▶ Escalade d'hiver;
- ▶ Gestion de la Place des artistes.

21. DIVULGATION

21.1 La Sépaq n'est d'aucune manière garante du succès du projet Phénix ni ne formule à ce sujet quelque garantie ou représentation que ce soit. Le Promoteur reconnaît que la Sépaq et ses représentants ne lui ont fait aucune déclaration, représentation, ni projection quant aux ventes, revenus et profits potentiels du projet Phénix.

21.2 Les Parties ont librement négocié les stipulations essentielles de la présente convention pour préciser leurs relations contractuelles, le Promoteur reconnaissant l'importance du maintien de normes élevées en matière de qualité, d'apparence et de service.

21.3 Le Promoteur reconnaît qu'il a eu l'opportunité de consulter des conseillers juridiques et financiers indépendants relativement à la nature et à la portée de la présente convention préalablement à sa signature, qu'il l'a lue en entier et en comprend toutes et chacune de ses dispositions.

21.4 Le Promoteur reconnaît que le plan d'affaires déposé à la Sépaq le _____ fait partie intégrante de la présente convention à titre d'Annexe C.

22. PUBLICITÉ ET ENSEIGNES

22.1 Le Promoteur devra, pendant la durée du présent bail, faire approuver un plan d'affichage extérieur à la Sépaq et s'y conformer. Toute modification devra faire l'objet d'une autorisation par la Sépaq.

22.2 La Sépaq s'engage à donner une visibilité au Promoteur sur son site Internet selon ses procédures.

23. DÉNOMINATION SOCIALE

23.1 La dénomination sociale et les marques de commerce d'une Partie, utilisées par l'autre Partie en relation avec l'exploitation de la Salle de spectacles, devront être soumises pour approbation à cette Partie, laquelle approbation ne pourra être refusée sans un motif raisonnable.

23.2 Le Promoteur s'engage à consentir à la Sépaq, pour la durée de la présente convention, le droit d'utiliser ses marques de commerce en relation avec la promotion et la mise en marché du Parc de la Chute.

23.3 La Sépaq s'engage à consentir au Promoteur, pour la durée de la présente convention, le droit d'utiliser les marques de commerce relatives au Parc de la Chute, lesquelles sont publiées auprès du Registraire des marques de commerce du Canada sous les numéros 0906245, 0905961 et 0906244 en relation avec la promotion et la mise en marché, étant entendu que ce droit n'inclut pas les autres marques de commerce, propriété de la Sépaq.

23.4 Aux fins de ce qui précède, chacune des Parties s'engage à :

23.4.1 Reconnaître que les marques de commerce de l'autre Partie sont la propriété exclusive de cette Partie et utiliser lesdites marques de commerce conformément aux normes graphiques de la Partie concernée et uniquement en conformité de ce qui est prévu à la présente convention. Les normes graphiques applicables aux marques de commerce de la Sépaq sont celles disponibles à la rubrique « Normes graphiques » du site Web de la Sépaq à l'adresse <http://www.sepaq.com>

23.4.2 Ne pas, directement ou indirectement, pendant la durée de la présente convention de bail et par la suite, contester, de quelque façon que ce soit, le titre de propriété d'une Partie dans les marques de commerce de celle-ci, la validité de celles-ci ou les droits en découlant, incluant le pouvoir de cette Partie d'octroyer des droits sur lesdites marques de commerce.

24. PUBLICATION DU BAIL

Le Promoteur ne pourra publier le présent bail dans sa totalité. Cependant, à la demande écrite de l'une des Parties, l'autre se joindra à elle, pour l'exécution d'un sommaire ou d'un bail en forme dite abrégée, aux fins de la publication. Ledit sommaire ou ladite forme abrégée du bail décrira les Parties, les lieux loués et le terme du bail. Tous les frais à cet égard seront assumés par le Promoteur.

25. ÉLECTION DE DOMICILE

Les Parties font élection de domicile dans le district judiciaire de Québec aux fins d'interprétation et d'exécution de la présente convention.

EN FOI DE QUOI, les Parties aux présentes ont signé en quatre exemplaires :

À Québec, ce 29 ^e jour de octobre 2007

LA SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS DE PLEIN AIR DU QUÉBEC

Par : Yvan Bilodeau

Témoin

À Québec, ce 15 ^e jour de août 2007

PRODUCTIONS TIPLINC

Par : Laurent Gaudreau

Témoin

Par : Guy Gloriet

Témoin

SPECTACLES CIRCUM-POLAIRES INC.

Par : Laurent Gaudreau

Témoin

ADDENDA #1

À

LA CONVENTION DE BAIL ET AUTRES ENTENTES

CONCERNANT L'IMPLANTATION D'UNE SALLE SEMI-PERMANENTE SUR LES
TERRAINS DU PARC DE LA CHUTE-MONTMORENCY

INTERVENUE ENTRE

LA SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS DE PLEIN AIR DU QUÉBEC

(Ci-après appelée la « Sépaq »)

ET

PRODUCTIONS TIPI INC.

SPECTACLES CIRCUM-POLAIRES INC.

(Ci-après appelées le « Promoteur »)

(Ci-après collectivement désignées les « Parties »)

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE les Parties ont signé une convention de bail et autres ententes le 29 octobre 2007;

ATTENDU QUE les Parties souhaitent apporter quelques précisions à ladite convention visant à faciliter sa compréhension.

LE PRÉAMBULE FAISANT PARTIE INTÉGRANTE DES PRÉSENTES, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

1. GÉNÉRALITÉ

Le présent addenda a pour objet de préciser les relations entre les Parties.

2. NOUVEAU PARAGRAPHE

La convention est modifiée par l'insertion, après le paragraphe 25, du paragraphe suivant :

« 26. RELATIONS ENTRE LES PARTIES

La présente convention ne fait pas du Promoteur l'agent, l'associé, le coparticipant, l'employé ou le représentant légal de la Sépaq pour quelque fin que ce soit. Le Promoteur n'a reçu aucun droit ou autorité, exprès ou tacite, d'acquiescer ou de créer toute obligation ou responsabilité pour et au nom de la Sépaq, ou pour l'un d'eux de quelque manière que ce soit. »

Page 1 de 2

Sépaq	Spectacles Circum-Polaires	Productions Tipi

3. SURVIE DES OBLIGATIONS

Toutes les autres clauses et conditions de la convention demeurent inchangées et en vigueur.

EN FOI DE QUOI, les Parties aux présentes ont signé en quatre exemplaires :

À Québec, ce ____^e jour de novembre 2007

LA SOCIÉTÉ DES ÉTABLISSEMENTS DE PLEIN AIR DU QUÉBEC



Par : Yvan Bilodeau



Témoin

À Québec, ce 21^e jour de novembre 2007

PRODUCTIONS TIPLINZ



Par : Guy Gionet

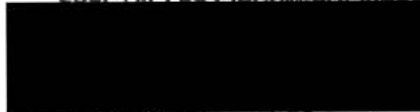
Témoin



Par : Guy Gionet

Témoin

SPECTACLES CIRCUM POLAIRES INC.



Par : Laurent Gaudreau

Témoin

