

TABLEAU D'ANALYSE DES VIOLATIONS AUX CLAUSES ENVIRONNEMENTALES  
CONTENUES DANS LE BAIL SIGNÉ PAR LE MINISTRE DES TRANSPORTS DU CANADA ET AÉROPORTS DE MONTRÉAL LE 31 JUILLET 1992

*Les colonnes 2, 3, 4 et 5 du tableau qui suit sont un extrait fidèle des paragraphes pertinents contenus dans le bail de quelque 430 pages.*

*Les notations en rouge sont celles du chercheur pour attirer l'attention sur les éléments susceptibles de faire l'objet d'une violation.*

Item	Page	Paragraphe ou sous- paragraphe	Titre du paragraphe	Texte	Référence aux points à clarifier par une enquête
1	40	1.09.01	Bonne foi	Le Locataire doit en tout temps exercer les droits qui lui sont accordés en vertu des présentes d'une façon qui soit conforme à de <b>saines pratiques d'affaires</b> ainsi que le ferait un <b>propriétaire prudent et raisonnable</b> , agir de <b>bonne foi</b> et en conformité avec ses documents et actes constitutifs et déployer tous les efforts nécessaires afin d'optimiser les revenus et le Loyer.	
2	42	2.01.01 c)	Bail net	le locataire <b>prend en charge</b> , à compter de la Date d'Entrée en Vigueur, <b>toute obligation du Locateur</b> en sa qualité de locateur ou propriétaire de tout ou partie des Lieux Loués qui prend naissance à compter de la Date d'Entrée en Vigueur, incluant toute obligation qui découle ou qui naît du <b>Code civil du Bas Canada ou de toute loi</b> , et le Locataire s'engage envers le Locateur à <b>s'acquitter des dites obligations du Locateur</b> au cours de toute la Durée et il s'engage à indemniser le Locateur et à prendre fait et cause pour lui à cet égard;	
3	42	2.01.01 e)	Bail net	le Locataire prend en charge <b>toute obligation du Locateur</b> en qualité de locateur ou propriétaire des Lieux Loués qui naît à compter de la Date d'Entrée en Vigueur et qui se rapporte à tout ou partie des Lieux Loués et <b>dont il n'est pas expressément traité ou fait mention</b> dans le présent Bail ou dans l'un ou l'autre des Actes.	
4	92	7.01.01 a)	Plan directeur de l'Aéroport	Le Locataire doit, au moyen de <b>consultations</b> auprès de tous les <b>groupes concernés</b> qu'il juge approprié:  a) procéder avec diligence, dès la Date d'Entrée en Vigueur, à la préparation et à l'adoption d'un Plan Directeur de l'Aéroport; et	
5	93	7.01.01 b)	Plan directeur de l'Aéroport	b) au plus tard avant le troisième (3 <sup>e</sup> ) anniversaire de la Date d'Entrée en Vigueur, compléter et rendre public ce Plan Directeur de l'Aéroport, qui précisera <b>la stratégie pour le développement à long terme de l'Aéroport</b> et traitera des aspects suivants:	

TABLEAU D'ANALYSE DES VIOLATIONS AUX CLAUSES ENVIRONNEMENTALES  
CONTENUES DANS LE BAIL SIGNÉ PAR LE MINISTRE DES TRANSPORTS DU CANADA ET AÉROPORTS DE MONTRÉAL LE 31 JUILLET 1992

*Les colonnes 2, 3, 4 et 5 du tableau qui suit sont un extrait fidèle des paragraphes pertinents contenus dans le bail de quelque 430 pages.  
Les notations en rouge sont celles du chercheur pour attirer l'attention sur les éléments susceptibles de faire l'objet d'une violation.*

Item	Page	Paragraphe ou sous-paragraphe	Titre du paragraphe	Texte	Référence aux points à clarifier par une enquête
6	93	7.01.01 b) (iii)	Plan directeur de l'Aéroport	(iii) environnement aéroportuaire et impact environnemental (cette partie d'un Plan Directeur de l'Aéroport analyse l'environnement existant de l'Aéroport et identifie l' <b>impact environnemental actuel et futur à la fois sur l'Aéroport et sur la région avoisinante immédiate</b> ;	
7	94	7.01.01 b) (v)	Plan directeur de l'Aéroport	(v) Aérogare: pour les passagers, le fret et les vols nolisés (cette partie d'un Plan Directeur de l'Aéroport examine les installations terminales et analyse les besoins actuels et assure l'état d'entretien et la compatibilité	
8	95	7.01.01 b) (ix)	Plan directeur de l'Aéroport	(ix) plan de gestion de la <b>pollution par le bruit</b> (cette partie d'un Plan Directeur de l'Aéroport décrit les enveloppes sonores et comporte des prévisions de même que des solutions à envisager pour les <b>problèmes d'impact sonore</b> , telles que les procédures des aéronefs, leur surveillance, etc.); et	
9	96	7.01.02	Plan directeur de l'Aéroport	Le Plan Directeur de l'Aéroport du Locataire doit être mis à jour et adopté au plus tard avant le onzième (11 <sup>e</sup> ) anniversaire de la Date d'Entrée en Vigueur et par la suite tous les dix (10) ans. Le Locataire doit immédiatement, dès son adoption, remettre au Locateur trois (3) originaux de tout Plan Directeur de l'Aéroport et de toutes modifications à celui-ci.	
10	97	7.02.01	Plan d'Utilisation des Sols	Le Plan d'Utilisation des Sols joint aux présentes à l'annexe «C» est par la présente adopté comme Plan Approuvé d'Utilisation des Sols.	

TABLEAU D'ANALYSE DES VIOLATIONS AUX CLAUSES ENVIRONNEMENTALES  
CONTENUES DANS LE BAIL SIGNÉ PAR LE MINISTRE DES TRANSPORTS DU CANADA ET AÉROPORTS DE MONTRÉAL LE 31 JUILLET 1992

*Les colonnes 2, 3, 4 et 5 du tableau qui suit sont un extrait fidèle des paragraphes pertinents contenus dans le bail de quelque 430 pages.  
Les notations en rouge sont celles du chercheur pour attirer l'attention sur les éléments susceptibles de faire l'objet d'une violation.*

Item	Page	Paragraphe ou sous- paragraphe	Titre du paragraphe	Texte	Référence aux points à clarifier par une enquête
11	97	7.02.02	Plan d'Utilisation des Sols	Tout Plan Approuvé d'Utilisation des Sols peut, <b>sous réserve d'approbation du Ministre</b> , être modifié ou remplacé sur initiative du Locataire. Avant de chercher à obtenir l'approbation du Ministre sur toute modification ou tout remplacement d'un Plan Approuvé d'Utilisation des Sols, le Locataire doit s'engager dans des <b>consultations appropriées auprès des villes de Dorval et de Mirabel et des ministères appropriés du gouvernement fédéral</b> . De plus et concurrentement, le Locataire doit entreprendre de façon diligente des consultations, selon ce qu'il juge approprié, auprès de <b>la province de Québec, de la Société de promotion des Aéroports de Montréal, d'autres municipalités avoisinantes de l'Aéroport et des groupes concernés</b> . Une fois approuvé par le Ministre, tout plan remplaçant le Plan d'Utilisation des Sols devient le Plan Approuvé d'Utilisation des Sols plutôt que celui qui est joint aux présentes à l'annexe «C». Toute modification d'un Plan Approuvé d'Utilisation des Sols (qu'il s'agisse du Plan d'Utilisation des Sols de l'annexe «C» ou tout plan le remplaçant), une fois qu'elle est approuvée par le Ministre, fait partie intégrante du Plan Approuvé d'Utilisation des Sols.	
12	98	7.02.03 a)	Plan d'Utilisation des Sols	Lorsqu'il propose une modification ou un remplacement d'un Plan Approuvé d'Utilisation des Sols, le Locataire doit:  a) <b>prendre en considération toutes les consultations qu'il a tenu (sic) auprès de toute municipalité, de la province de Québec, de tout groupe concerné et de tout ministère du gouvernement fédéral;</b> et	
13	98	7.02.03 b)	Plan d'Utilisation des Sols	b) <b>décrire avec suffisamment de détails, les utilisations et aménagements proposés</b> pour chaque partie des Lieux Loués dans le processus de planification	

TABLEAU D'ANALYSE DES VIOLATIONS AUX CLAUSES ENVIRONNEMENTALES  
CONTENUES DANS LE BAIL SIGNÉ PAR LE MINISTRE DES TRANSPORTS DU CANADA ET AÉROPORTS DE MONTRÉAL LE 31 JUILLET 1992

*Les colonnes 2, 3, 4 et 5 du tableau qui suit sont un extrait fidèle des paragraphes pertinents contenus dans le bail de quelque 430 pages.  
Les notations en rouge sont celles du chercheur pour attirer l'attention sur les éléments susceptibles de faire l'objet d'une violation.*

Item	Page	Paragraphe ou sous-paragraphe	Titre du paragraphe	Texte	Référence aux points à clarifier par une enquête
14	98	7.02.04	Plan d'Utilisation des Sols	Toute modification ou tout remplacement d'un Plan Approuvé d'Utilisation des Sols est <b>assujetti à l'approbation du Ministre</b> , qui ne saurait, sous réserve du sous-paragraphe 7.02.07, le refuser sans motif raisonnable.	
15	99	7.02.06	Plan d'Utilisation des Sols	Dans l'éventualité où le <b>Ministre n'a pas tous les documents et renseignements dont il a besoin pour prendre une décision éclairée</b> , il doit aviser le Locataire dans les quarantes-cinq jours qui suivent la réception de la modification proposée ou du remplacement d'un Plan Approuvé d'Utilisation des Sols, qu'il a besoin de renseignements supplémentaires ou de meilleurs renseignements. Si le Ministre omet d'aviser le Locataire dans la période de quarante-cinq (45) jours précitée de ce qu'il a besoin à titre de renseignements supplémentaires ou de meilleurs renseignements, alors il est réputé avoir reçu tous les renseignements nécessaires aux fins du présent paragraphe.	
16	100	7.02.09	Plan d'Utilisation des Sols	Aucun Plan Approuvé d'Utilisation des Sols ni modification ou remplacement de celui-ci n'aura pour effet d'empêcher l'utilisation de toute partie des Lieux Loués comme étant interdite par le Plan Approuvé d'Utilisation des Sols ou toute modification ou remplacement de celui-ci si cette partie des Lieux Loués était licitement utilisée à cette fin le jour précédent celui où le Plan Approuvé d'Utilisation des Sols ou toute modification ou remplacement de celui-ci, selon le cas, était en vigueur, tant que la dite partie des Lieux Loués continue d'être utilisée à cette fin.	

TABLEAU D'ANALYSE DES VIOLATIONS AUX CLAUSES ENVIRONNEMENTALES  
CONTENUES DANS LE BAIL SIGNÉ PAR LE MINISTRE DES TRANSPORTS DU CANADA ET AÉROPORTS DE MONTRÉAL LE 31 JUILLET 1992

*Les colonnes 2, 3, 4 et 5 du tableau qui suit sont un extrait fidèle des paragraphes pertinents contenus dans le bail de quelque 430 pages.  
Les notations en rouge sont celles du chercheur pour attirer l'attention sur les éléments susceptibles de faire l'objet d'une violation.*

Item	Page	Paragraphe ou sous- paragraphe	Titre du paragraphe	Texte	Référence aux points à clarifier par une enquête
17	101	8.01.01	Utilisation des Lieux Loués	Le Locataire doit utiliser les Lieux Loués pour les fins d'un Aéroport International Majeur et sous réserve du paragraphe 7.02.09 à des fins qui ne soient pas incompatibles avec la gestion, l'exploitation et l'entretien de l'Aéroport. Le locataire doit veiller à ce que tous les Occupants et Concessionnaires utilisent les Lieux Loués à des fins qui ne soient pas incompatibles avec la gestion, l'exploitation et l'entretien de l'Aéroport. Le Locataire s'engage de plus à ne pas utiliser, permettre, tolérer l'utilisation de tout ou partie des Lieux Loués pour toute activité commerciale entreprise ou fin autre que celle d'un aéroport International Majeur ou qui est incompatible avec la gestion, l'exploitation et l'entretien de l'Aéroport et, dans tous les cas, que conformément au présent Bail et au Plan Approuvé d'Utilisation des Sols.	

TABLEAU D'ANALYSE DES VIOLATIONS AUX CLAUSES ENVIRONNEMENTALES  
CONTENUES DANS LE BAIL SIGNÉ PAR LE MINISTRE DES TRANSPORTS DU CANADA ET AÉROPORTS DE MONTRÉAL LE 31 JUILLET 1992

*Les colonnes 2, 3, 4 et 5 du tableau qui suit sont un extrait fidèle des paragraphes pertinents contenus dans le bail de quelque 430 pages.  
Les notations en rouge sont celles du chercheur pour attirer l'attention sur les éléments susceptibles de faire l'objet d'une violation.*

Item	Page	Paragraphe ou sous-paragraphe	Titre du paragraphe	Texte	Référence aux points à clarifier par une enquête
18	101	8.02.01	Exploitation de l'Aéroport	Le Locataire doit, seul et non en association avec toute autre Personne, en tout temps et de manière continue au cours de la Durée, gérer, exploiter et entretenir l'Aéroport de façon active, diligente et soigneuse, pour son propre compte et à ses propres frais, conformément au présent Bail, <b>d'une manière moderne et respectable qui convienne à une Installation de Première Catégorie et un Aéroport International Majeur</b> , ainsi que ces normes sont comprises de temps à autre, et dont l'état et le niveau du service puissent satisfaire aux exigences de capacité à l'Aéroport de temps à autres et les demandes de capacité en services aéroportuaires <b>de la part d'utilisateurs dans un rayon de soixante-quinze (75) kilomètres de tout point situé sur le périmètre des Terrains</b> dans la mesure où cela est possible suivant les politiques, les procédés et pratiques de Sa Majesté qui portent sur les services qui sont décrits dans la Convention sur les Services et les Installations Aéronautiques, la Convention sur les Services Canadiens d'Inspection et la Convention sur la Police et la Sécurité et qui ont une coïncidence sur la capacité du Locataire à répondre aux demandes de capacité.	
19	106	8.02.02 k)	Exploitation de l'Aéroport	Sans restreindre la généralité du sous-paragraphe 8.02.01, le Locataire doit, à ses frais, notamment:  k) collaborer avec le Ministre en vue de <b>répondre à toutes questions, toutes plaintes et tous commentaires du public</b> relativement à l'Aéroport;	
20	106	8.02.02 l) (i)	Exploitation de l'Aéroport	l) ne pas faire, ni permettre que soit fait, tout acte dans, sur et autour des Lieux Loués qui:  (i) pourrait <b>gêner ou interrompre les fonctions de l'Aéroport</b> comme Aéroport International Majeur; ou	

TABLEAU D'ANALYSE DES VIOLATIONS AUX CLAUSES ENVIRONNEMENTALES  
CONTENUES DANS LE BAIL SIGNÉ PAR LE MINISTRE DES TRANSPORTS DU CANADA ET AÉROPORTS DE MONTRÉAL LE 31 JUILLET 1992

*Les colonnes 2, 3, 4 et 5 du tableau qui suit sont un extrait fidèle des paragraphes pertinents contenus dans le bail de quelque 430 pages.  
Les notations en rouge sont celles du chercheur pour attirer l'attention sur les éléments susceptibles de faire l'objet d'une violation.*

Item	Page	Paragraphe ou sous- paragraphe	Titre du paragraphe	Texte	Référence aux points à clarifier par une enquête
21	106	8.02.02 l) (ii)	Exploitation de l'Aéroport	(ii) pourrait gêner ou interrompre le <b>fonctionnement normal de toute Aérogare comme aérogare de passagers</b> ,  à moins que cette entrave ou interruption ne soit temporaire et que le Locataire ne la fasse en conformité avec le paragraphe 1.09.	
22	114	9.01.01	Affaires corporatives	Le locataire doit s'assurer, en autant que faire se peut, que les membres du Conseil sont <b>représentatifs de leur localité</b> et soient des personnes qui, collectivement, ont de l'expérience et ont démontré leur capacité dans des domaines tel que le transport aérien, l'industrie, l'aviation, les affaires, le commerce, la finance, l'administration, le droit, les affaires gouvernementales, le génie, l'organisation des travailleurs ou la représentation des intérêts des consommateurs, et qui ont la perspicacité nécessaire pour gérer les affaires du Locataire à titre d'entreprise commerciale viable en exploitation.	
23	115	9.01.02 a)	Affaires corporatives	Le Locataire doit s'assurer:  a) de maintenir en vigueur des règlements traitant des <b>conflits d'intérêts</b> lesquels règlements ne sont pas moins stricts que les règles sur les conflits d'intérêts s'appliquant à un administrateur d'une société par actions constituée sous le régime de la Loi sur les sociétés par actions (Canada), telle que modifiée de temps à autre; et	
24	115	9.01.02 b)	Affaires corporatives	b) que chacun des membres du Conseil qui fait défaut de se conformer pleinement auxdits règlements soient immédiatement destitué de son poste au Conseil.	

TABLEAU D'ANALYSE DES VIOLATIONS AUX CLAUSES ENVIRONNEMENTALES  
CONTENUES DANS LE BAIL SIGNÉ PAR LE MINISTRE DES TRANSPORTS DU CANADA ET AÉROPORTS DE MONTRÉAL LE 31 JUILLET 1992

*Les colonnes 2, 3, 4 et 5 du tableau qui suit sont un extrait fidèle des paragraphes pertinents contenus dans le bail de quelque 430 pages.*

*Les notations en rouge sont celles du chercheur pour attirer l'attention sur les éléments susceptibles de faire l'objet d'une violation.*

Item	Page	Paragraphe ou sous-paragraphe	Titre du paragraphe	Texte	Référence aux points à clarifier par une enquête
25	115	9.01.05	Affaires corporatives	Le locataire doit, dans les cent trente-cinq (135) jours précédant la fin de chaque Année de Location, tenir une assemblée publique portant sur la gestion, l'exploitation et l'entretien de l'Aéroport, <b>à un endroit qui est situé dans les Lieux Loués, ou aux environs</b> , et dans un local qui soit de taille appropriée pour l'auditoire auquel on peut raisonnablement s'attendre.	
26	116	9.01.06 b)	Affaires corporatives	Le Locataire doit:  b) accorder <b>une occasion raisonnable au public de poser des questions et d'exprimer ses vues</b> puisque toute Personne est habilitée à assister à chaque assemblée publique;	
27	251	36.01.01	Prépondérance	Nonobstant toute stipulation contenue au présent Bail qui a trait à une loi, un règlement, un code ou autre texte juridique adopté par une instance provinciale ou municipale, le Locateur déclare par les présentes qu' <b>aucune mention ne saurait être interprétée même implicitement comme une reconnaissance par le Locateur que la province de Québec, toute municipalité ou toute loi, tout règlement, tout code ou autre texte juridique d'une instance provinciale ou municipale régissent le Locateur ou les Lieux Loués.</b>	
28	252	37.01.01	Rapport de Vérification Environnementale	Le Locateur a commandé à ses propres frais <b>une vérification environnementale et la préparation d'un rapport</b> à cet effet (le «Rapport de Vérification Environnementale») des Terrains et des Installations Existantes, qui sera mené par un consultant indépendant (le «Consultant Environnemental du Locateur») à une date de référence prévue au Rapport de Vérification Environnementale, conformément aux modalités convenues entre les parties contractantes avant la commande de cette vérification.	



TABLEAU D'ANALYSE DES VIOLATIONS AUX CLAUSES ENVIRONNEMENTALES  
CONTENUES DANS LE BAIL SIGNÉ PAR LE MINISTRE DES TRANSPORTS DU CANADA ET AÉROPORTS DE MONTRÉAL LE 31 JUILLET 1992

*Les colonnes 2, 3, 4 et 5 du tableau qui suit sont un extrait fidèle des paragraphes pertinents contenus dans le bail de quelque 430 pages.*

*Les notations en rouge sont celles du chercheur pour attirer l'attention sur les éléments susceptibles de faire l'objet d'une violation.*

Item	Page	Paragraphe ou sous- paragraphe	Titre du paragraphe	Texte	Référence aux points à clarifier par une enquête
29	252	37.01.03	Rapport de Vérification Environnementale	Le Rapport de Vérification Environnementale constitue une preuve <u>prima facie</u> entre les parties contractantes relativement à l'existence de toutes Substances Dangereuses qui ont une incidence sur le sol et les eaux dans, sur, au-dessus ou au-dessous des Terrains et leur quantité immédiatement avant la Date d'Entrée en Vigueur, nonobstant la date de référence du Rapport de Vérification Environnementale.	
30	253	37.02 (2e sous- paragraphe)	Définitions	On entend par «Lois Provinciales Applicables en Environnement» toutes lois applicables de la province de Québec qui relatives (sic) aux questions environnementales.	
31	262	37.10.01	Enquêtes menées par le Locateur	Le Locataire autorise par les présentes le Locateur à effectuer de temps à autres des enquêtes par le biais d'organismes gouvernementaux relativement au <b>respect par le Locataire de toutes les lois environnementales applicables affectant le Locataire</b> ou Occupant, Cessionnaire, les Lieux Loués et toute activité exercée dans ou à partir des Lieux Loués, incluant toute loi relative à une situation environnementale préjudiciable et la protection de l'environnement; de plus, le Locataire s'engage à fournir de temps à autre au Locateur, sur demande et ce immédiatement, toute autorisation écrite que le Ministre peut raisonnablement exiger afin de faciliter l'obtention de ces renseignements par le Locateur.	
32	263	37.11.01	Droit du Locateur de faire effectuer une Vérification Environnementale	Le locateur peut, à quelque moment que ce soit, entrer dans les Lieux Loués afin d'établir l'existence de toute substance dans ou sur toute partie des Lieux Loués qui est <b>la cause directe ou indirecte d'une situation environnementale préjudiciable</b> et, à cette fin, le Locateur peut, sans restriction, effectuer des analyses, des mesures ou des expertises dans, sur ou au-dessous de tout ou partie des Lieux Loués relativement au sol, à l'eau, à l'environnement ou à d'autres fins.	

TABLEAU D'ANALYSE DES VIOLATIONS AUX CLAUSES ENVIRONNEMENTALES  
CONTENUES DANS LE BAIL SIGNÉ PAR LE MINISTRE DES TRANSPORTS DU CANADA ET AÉROPORTS DE MONTRÉAL LE 31 JUILLET 1992

*Les colonnes 2, 3, 4 et 5 du tableau qui suit sont un extrait fidèle des paragraphes pertinents contenus dans le bail de quelque 430 pages.  
Les notations en rouge sont celles du chercheur pour attirer l'attention sur les éléments susceptibles de faire l'objet d'une violation.*

Item	Page	Paragraphe ou sous- paragraphe	Titre du paragraphe	Texte	Référence aux points à clarifier par une enquête
33	263	37.12.01	Locateur tenu d'exécuter	<p>Le Locataire, dès qu'il reçoit un Avis, doit, à titre gracieux pour le Locateur, exécuter:</p> <p>a) tout Ouvrage requis par les lois applicables pour <b>remédier à toute situation environnementale préjudiciable</b> dont la cause directe ou indirecte est l'existence de toute substance dans les Lieux Loués ou tout acte ou toute omission de toute Personne survenue depuis la Date d'Entrée en Vigueur;</p> <p>b) tout Ouvrage exigé par le Locateur pour <b>remédier à toute situation environnementale préjudiciable</b> dont la cause directe ou indirecte est l'existence de toute substance dans les Lieux Loués ou de tout acte ou toute omission de toute Personne survenue depuis la Date d'Entrée en Vigueur dans la mesure où une telle substance, acte ou omission pourrait avoir une incidence négative celle-ci importante sur la valeur des Lieux Loués,</p> <p>à la condition qu'une telle substance ne soit pas une Substance Dangereuse qui est présente dans le sol ou l'eau dans, sur, au-dessus ou au-dessous des Terrains ou des Bâtiments de la Couronne avant la Date d'Entrée en Vigueur.</p>	
34	277	58.01.01	Autoroutes A-50 et A-13	<p>Le Locataire reconnaît qu'il a pris connaissance d'un <b>accord intervenu entre «le Canada» et «le Québec» en date du 17 février 1975, reçu sous le numéro 7682 des minutes du notaire Charles Eugène Côté</b> et que, à titre gracieux pour le Locateur, il respectera, exécutera et observera tout engagement, entente, stipulation, condition ou réserve selon l'interprétation qu'en fait le Ministre et les directives qu'il donne à cet égard, que le Locateur est tenu de respecter, d'exécuter ou observer en vertu de l'accord précité.</p>	