



Direction de l'émission et de la gestion des droits d'occupation

BAIL

Bail n°: 2024-216
Dossier n°: 4121-02-89-0619

MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES, DE LA FAUNE ET DES PARCS, pour et au nom du gouvernement du Québec, ce dernier ayant sa demeure habituelle en l'Hôtel du Parlement, à Québec, province de Québec, G1A 1A4, dûment autorisée aux termes des articles 2 et 2.1 de la Loi sur le régime des eaux (RLRQ, c. R-13) et aux termes du Règlement sur le domaine hydrique de l'État (RLRQ, c. R-13, r-1), agissant par **madame Cathy LÉTOURNEAU**, directrice par intérim de l'émission et de la gestion des droits d'occupation du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, dûment autorisée en vertu des Modalités de signature de certains documents du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (RLRQ, c. M-30.001, r.1).

Ci-après appelé : le « LOCATEUR »

LEQUEL loue le terrain ci-dessous décrit à :

Association des propriétaires des Villas de l'Anse

Domiciliée :

559, croissant des Chevreuils
Magog (Québec) J1X 0M8

Ci-après appelée : le « LOCATAIRE »

Aux charges, clauses et conditions suivantes :

1.- DESCRIPTION

Une portion du domaine hydrique de l'État faisant partie du lit du lac Memphrémagog située en face d'une partie des lots 4 226 060, 4 226 061, 4 226 062, 4 226 063, 4 226 064, 4 226 069, 4 226 071, 4 226 072, 4 226 075, 4 226 091 et 4 226 093 du cadastre du Québec, d'une superficie de six mille huit cent soixante-deux mètres carrés et sept dixièmes (6 862,7 m²), telle que représentée sur le plan fourni par le locataire pour les fins des présentes.

paraphes :

Paraphe	Paraphe	DS
PD	AB	U

Adresse de la propriété riveraine : 351, chemin du Nordet, Magog (Québec) J1X 0M8.

2.- **DESTINATION DES LIEUX LOUÉS :**

Ce bail est consenti uniquement aux fins suivantes:

Maintenir des aménagements servant à l'exploitation d'une marina comportant un débarcadère flottant et un bassin de mouillage.

3.- **DURÉE :**

Ce bail est consenti pour une durée d'un (1) an à compter du 1^{er} février 2025. Par la suite, il sera reconduit, d'année en année, aux mêmes conditions, à moins que l'une des parties n'ait manifesté à l'autre, par lettre recommandée expédiée au moins quatre-vingt-dix (90) jours avant l'expiration du bail, son intention de ne pas renouveler ou son intention, quant au LOCATEUR, d'en modifier les termes et conditions.

Ce bail pourra être maintenu en vigueur, incluant toutes les reconductions, pour une période maximale de vingt-cinq (25) ans. Si une occupation sur le domaine hydrique de l'État subsiste à la fin du présent bail, elle devra être régularisée par l'octroi d'un nouveau droit d'occupation selon les conditions qui seront en vigueur.

4.- **LOYER :**

4.1 **Païement**

Le présent bail est consenti moyennant le paiement par le LOCATAIRE d'un loyer annuel de trois mille cent quatre-vingt-huit dollars et quarante et un cents (3 188,41 \$). Ce loyer est exigible en entier à la signature du bail et le jour de son renouvellement.

Il doit être acquitté au moyen d'un chèque certifié ou d'un mandat-poste, payable à l'ordre du **ministre des Finances du Québec** et adressé au ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs, Direction de l'émission et de la gestion des droits d'occupation, 675, boulevard René-Lévesque Est, case 16, aile Louis-Alexandre-Taschereau, 4^e étage, Québec (Québec) G1R 5V7.

Un intérêt sera exigé à compter de la date de facturation sur tout solde impayé dans les trente (30) jours de la facturation au taux édicté selon l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, c. A-6.002). **Le loyer annuel susmentionné est**

paraphes :

Paraphe	Paraphe	DS
PD	AB	U

assujetti à la taxe de vente sur les produits et services (TPS) et à la taxe de vente du Québec (TVQ).

4.2 **Ajustement du loyer**

Le loyer annuel prévu au paragraphe précédent pourra être ajusté annuellement de façon à ne jamais être moindre que le montant minimal indiqué par le LOCATEUR dans un avis publié à la *Gazette officielle du Québec*, conformément à l'article 6 du Règlement sur le domaine hydrique de l'État (RLRQ, c. R-13, r-1).

Si le montant du loyer a été établi en appliquant le taux unitaire maximal prévu au paragraphe premier du second alinéa de l'article 24 du Règlement sur le domaine hydrique de l'État, à chaque année, le loyer annuel sera indexé conformément à l'article 6 de ce règlement, suivant le taux indiqué à un avis à cet effet publié par le LOCATEUR à la *Gazette officielle du Québec*.

Le LOCATEUR pourra de plus réviser le loyer annuel pour tenir compte des changements survenus dans la valeur du terrain. Dans ce cas, cette révision ne pourra être effectuée, à l'égard du LOCATAIRE, plus d'une fois par période de trois (3) ans. Un avis écrit précisant la valeur révisée du terrain et le nouveau loyer exigé sera transmis au LOCATAIRE dans les quatre-vingt-dix (90) jours précédant l'entrée en vigueur du nouveau loyer. Le LOCATAIRE pourra, dans les trente (30) jours de la réception de l'avis, mettre fin au bail en faisant parvenir au LOCATEUR un avis écrit à cet effet.

4.3 **Renseignements nominatifs**

Par les présentes, le LOCATAIRE consent à ce que le LOCATEUR, en cas de non-paiement de loyer, recoure aux services d'une agence ou d'un bureau spécialisé en cette matière afin de retracer son adresse ou d'établir son patrimoine.

5.- **CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

- 5.1 Le présent bail n'autorise que l'occupation des constructions et/ou ouvrages décrits ci-dessus.
- 5.2 Le présent bail ne dispense pas le LOCATAIRE d'obtenir, s'il y a lieu, les permis ou autres autorisations requis en vertu des lois et règlements fédéraux, provinciaux et municipaux concernant la navigation, la protection de l'environnement, l'urbanisme, le zonage, etc.

paraphes :

Paraphe	Paraphe	DS
PD	AB	U

5.3 Un nouveau bail ou, selon le cas, un autre droit prévu au Règlement sur le domaine hydrique de l'État, devra être émis dans les cas suivants :

5.3.1 Si le LOCATAIRE modifie les lieux loués ou si les constructions et/ou ouvrages excèdent le périmètre des lieux loués, tels que décrits à la clause 1 intitulée : « DESCRIPTION »; du présent bail;

5.3.2 Si les fins poursuivies par le LOCATAIRE en vertu du présent bail ne sont plus les mêmes.

6.- **SOUS-LOCATION DES LIEUX LOUÉS OU CESSIION DU BAIL :**

6.1 Sur réception d'un avis indiquant le nom et l'adresse de la personne à qui le LOCATAIRE entend sous-louer les lieux loués ou céder le bail, le LOCATEUR disposera d'un délai de quarante-cinq (45) jours pour refuser la sous-location ou la cession et indiquer au LOCATAIRE les motifs justifiant son refus.

6.2 Dans le cas de la cession du bail, le LOCATAIRE ne pourra être déchargé de ses obligations si l'avis au LOCATEUR n'est pas accompagné d'un document par lequel le cessionnaire déclare avoir reçu copie du bail et s'engager à en respecter les termes et conditions.

6.3 Si le LOCATAIRE est en même temps propriétaire du terrain riverain, les conditions prévues à l'alinéa précédent sont réputées remplies au moment où le LOCATEUR reçoit copie de l'acte de vente du lot riverain dans lequel l'acquéreur déclare avoir reçu copie du bail et s'engager à en respecter les termes et conditions.

6.4 L'avis au LOCATEUR de la sous-location ou de la cession doit être accompagné d'un chèque remboursant les dépenses occasionnées par la sous-location ou la cession, telles qu'elles sont indiquées par le LOCATEUR dans l'avis publié à la *Gazette officielle du Québec* conformément à l'article 6 du Règlement sur le domaine hydrique de l'État.

6.5 Le LOCATEUR peut refuser la sous-location des lieux loués si le montant du loyer annuel réclamé au SOUS-LOCATAIRE est supérieur à celui prévu à l'alinéa 4.1 de la clause 4 intitulée : « LOYER » du présent bail.

paraphes :

Paraphe	Paraphe	DS
PD	AB	U

7.- DÉLIMITATION DE LA PROPRIÉTÉ :

Il est reconnu par le LOCATEUR et le LOCATAIRE que le LOCATEUR ne considère pas comme étant une délimitation du domaine de l'État l'indication de la limite du lot riverain, ou de la ligne des hautes eaux, qui est faite au plan dont une copie certifiée est jointe au présent bail. Ce plan a été préparé par David Drolet, arpenteur-géomètre, en date du 15 janvier 2025 sous le numéro 2819 des minutes de son répertoire.

8.- DROITS CONFÉRÉS À DES TIERS :

Rien dans les droits accordés par le présent bail ne porte atteinte aux droits qui pourraient autrement être exercés sur les lieux loués par le titulaire d'une servitude, d'un droit personnel ou d'un autre droit similaire grevant le terrain riverain ou les lieux loués en vertu du présent bail.

9.- TAXES SCOLAIRES ET MUNICIPALES :

9.1 Le LOCATAIRE s'engage à payer les taxes municipales et scolaires qui pourraient être imposées relativement aux lieux loués, que ce soit à titre de taxe locative ou pour les constructions et/ou ouvrages qui pourraient y être érigés par le LOCATAIRE.

9.2 Une fois signé entre les parties, le LOCATAIRE s'engage à remettre une copie du présent bail à la municipalité concernée, si cette dernière lui en fait la demande.

10.- RÉSILIATION :

Le LOCATEUR peut résilier le présent bail en donnant un avis de trente (30) jours au LOCATAIRE dans les cas suivants :

10.1 Si le LOCATAIRE utilise les lieux loués à des fins autres que celles qui sont autorisées à la clause 2 intitulée : « DESTINATION DES LIEUX LOUÉS » du présent bail;

10.2 Si le LOCATAIRE modifie les lieux loués ou si les constructions et/ou ouvrages excèdent le périmètre des lieux loués, tels que décrits à la clause 1 intitulée : « DESCRIPTION » du présent bail;

10.3 Si le LOCATAIRE ne respecte pas les conditions d'utilisation qui sont fixées au bail, notamment celle de payer le loyer annuel à la date anniversaire de l'entrée en vigueur et /ou à la date de renouvellement du bail, ou s'il ne respecte pas des dispositions

paraphes :

Paraphe	Paraphe	DS
PD	AB	U

législatives ou réglementaires dont l'application relève du ministre de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs ou encore des conditions de toute autorisation délivrée en vertu de l'une de ces dispositions pour la construction et/ou l'ouvrage visé à cette clause 2;

- 10.4 Si les constructions et/ou ouvrages, leur réfection ou leur reconstruction, engendrent la dégradation des eaux ou le rejet de contaminants dans l'environnement ;
- 10.5 Si une sous-location est effectuée par le LOCATAIRE ou si une cession de bail est intervenue sans se conformer à la clause 6 intitulée: « SOUS-LOCATION DES LIEUX LOUÉS OU CESSION DE BAIL »;
- 10.6 Si la propriété riveraine est expropriée;
- 10.7 Si les constructions et/ou ouvrages sont enlevés;
- 10.8 Si le LOCATEUR requiert les lieux loués à toute fin qu'il juge d'utilité publique.

11.- FIN DU BAIL :

- 11.1 À la fin du bail, qu'elle arrive à la suite d'un avis de non-renouvellement ou par résiliation, le LOCATAIRE peut abandonner gratuitement au LOCATEUR les constructions et/ou ouvrages érigés sur les lieux loués si ce dernier les accepte; sinon, il doit les enlever et remettre les lieux loués en bon état dans un délai de huit (8) mois après la fin du bail, conformément aux lois et règlements en vigueur à ce moment; le tout aux frais du LOCATAIRE;
- 11.2 À défaut de se conformer à l'obligation mentionnée à l'alinéa 11.1 dans le délai prévu, le LOCATEUR aura le droit d'enlever les ouvrages et/ou constructions aux frais du LOCATAIRE et, à cette fin, ce dernier devra donner accès au terrain riverain à toute personne mandatée par le LOCATEUR pour effectuer ces travaux avec la machinerie et tout véhicules nécessaires, à l'endroit le moins dommageable pour ce faire, et à en payer le coût total, y compris tous les frais accessoires. De plus, le LOCATAIRE s'engage personnellement à payer ces frais même dans le cas où il aurait vendu, cédé ou aliéné le terrain riverain, à moins qu'une cession de bail n'ait été effectuée conformément à la clause 6 du présent bail;
- 11.3 Ce recours est stipulé sans préjudice à tout autre recours dont le LOCATEUR pourra se prévaloir contre le LOCATAIRE dans le cas d'inexécution de la présente obligation.

paraphes :

Paraphe	Paraphe	DS
PD	AB	U

12.- PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Le LOCATAIRE est assujéti à toutes les lois et tous les règlements concernant la protection de l'environnement en rapport avec les lieux loués, les améliorations pouvant y être apportées et les activités pouvant y être associées.

13. RESPONSABILITÉ

13.1 Le LOCATEUR ne peut être tenu responsable de tous dommages et dépens résultant de réclamations, poursuites ou recours quelconques en raison de l'exercice des droits qui sont consentis au LOCATAIRE par les présentes.

13.2 Malgré les articles 1854, 1858, 1859 et 1861 du Code civil du Québec et toute autre disposition législative ou réglementaire incompatible, le LOCATEUR ne sera pas tenu responsable des troubles de fait ou de droit subis par le LOCATAIRE. Toute contestation qui pourrait survenir avec des propriétaires de terrains voisins par suite de l'existence des constructions et/ou ouvrages faisant l'objet du présent bail, de même que tous les dommages directs ou indirects que ces constructions et/ou ouvrages pourraient causer sont aux risques et périls du LOCATAIRE.

13.3 Le LOCATEUR ne peut être tenu responsable de tout dommage direct ou indirect qui pourrait être causé aux constructions et/ou ouvrages faisant l'objet du présent bail; le LOCATEUR n'étant pas tenu responsable pour la perte ou la destruction de ces constructions et/ou ouvrages.

13.4 Le LOCATAIRE ne pourra réclamer aucune indemnité, remboursement ou réclamation quelconque, notamment par suite de la variation du niveau d'eau par la présence d'un ouvrage de retenue des eaux.

14.- DOMANIALITÉ DES LIEUX LOUÉS

14.1 Le LOCATAIRE reconnaît que le présent bail est émis selon les informations foncières actuellement disponibles et accepte la domanialité des lieux loués;

14.2 Dans le cas où de nouvelles informations foncières tendent à démontrer que les lieux loués ne sont pas situés sur le domaine hydrique sous l'autorité du LOCATEUR, les sommes jusqu'alors payées par le LOCATAIRE pour le maintien des constructions et/ou ouvrages sur les lieux LOUÉS ne donneront lieu à aucun remboursement.

paraphes :

Paraphe	Paraphe	DS
PD	AB	U

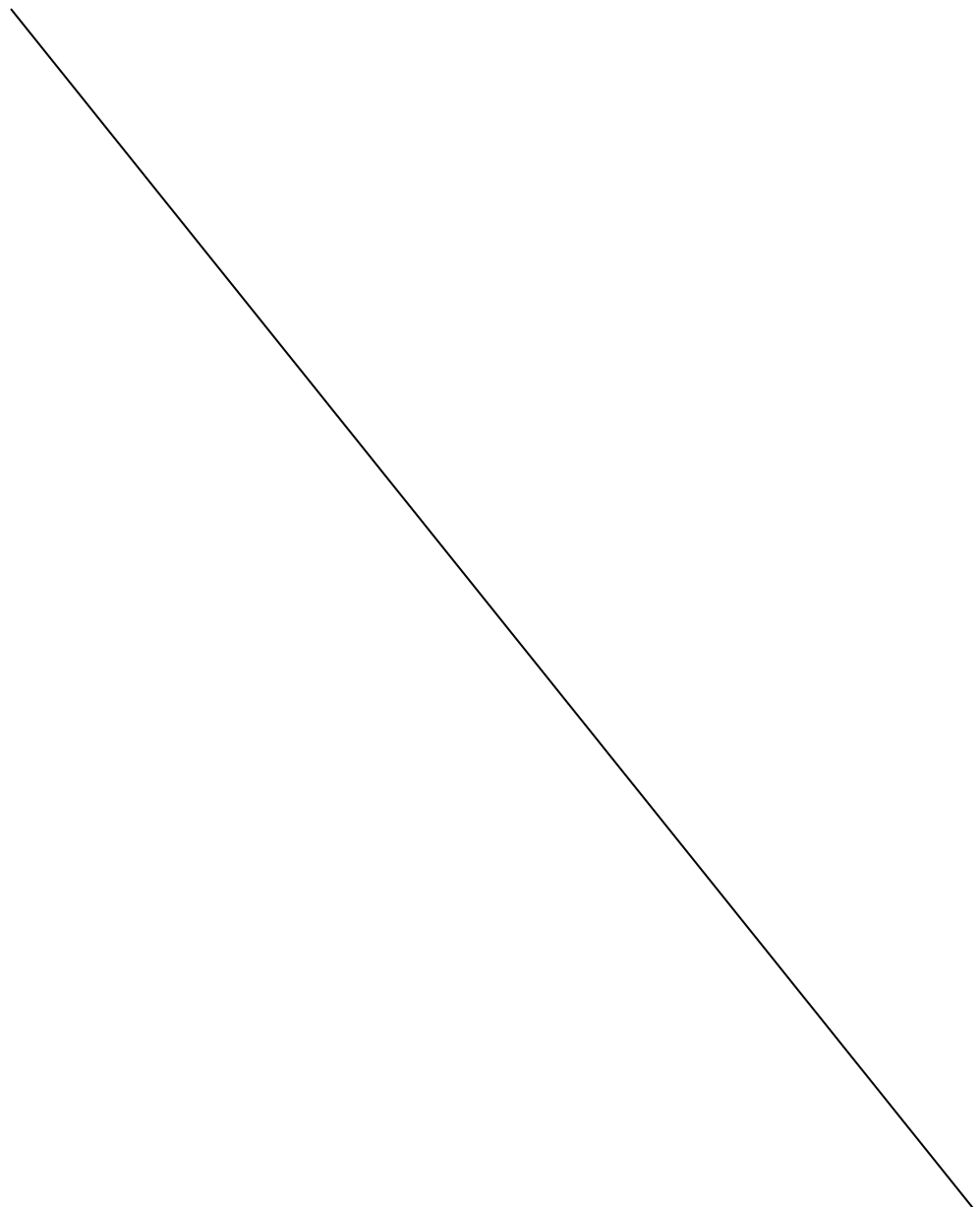
15.- **DROIT DE NAVIGATION:**

Le LOCATAIRE reconnaît avoir été avisé que le présent bail ne peut lui permettre de limiter le droit public de navigation, à l'égard des lieux loués.

16.- **PLAN D'EAU REHAUSSÉ PAR LA PRÉSENCE D'UN OUVRAGE DE RETENUE DES EAUX**

16.1 La portion du domaine hydrique de l'État telle que décrite à la clause 1 intitulée : « DESCRIPTION » est située sur un plan d'eau pouvant être rehaussé par la présence d'un ouvrage de retenue des eaux;

16.2 Le LOCATAIRE reconnaît que la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage qui rehausse le plan d'eau sur lequel se situent les constructions et/ouvrages est **inconnue ou incertaine**, de sorte qu'il se peut que l'occupation totale exercée sur lieux loués ne correspond pas à celle réellement exercée sur le domaine hydrique de l'État, sous l'autorité du LOCATEUR.



paraphes : Paraphe PD Paraphe AB DS U

16.3 La présente clause est reconnue par les parties comme étant une condition essentielle sans quoi, le présent bail n'aurait pas été émis.

EN FOI DE QUOI, les parties reconnaissent avoir lu et acceptent toutes les clauses du présent bail et ont signé, par voie électronique, aux dates et lieux indiqués ci-dessous :

À 2025/02/27
 Le 2025/02/27 | 07:41 EST

Signé par :
Pierre Desbiens
 376F520EE568442...
 Signature du locataire

Signé par :
Anne-Marie Beaudoin
 C2E4243FFD6A46C...
 Signature du locataire

À Québec (Québec)
 Le 2025/02/27 | 11:29 EST

Ministre de l'Environnement, de la Lutte
 contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs
 PAR :

DocuSigned by:
Cathy Letourneau
 17979F38495C49B...
Cathy LÉTOURNEAU, directrice par intérim de l'émission
 et de la gestion des droits d'occupation

paraphes : Paraphe PD Paraphe AB DS U