

## MARINA 2



Gouvernement du Québec  
Ministère de l'Environnement  
Service du domaine hydrique

BAIL ANNUEL, Loi sur le régime des eaux, (L.R.Q. ch. R-13)

No: 9192-320  
Dossier: 4121-02-89-0728

L'an mil neuf cent quatre-vingt-douze,  
le vingtième jour du mois de février.

LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC,  
ici représenté par monsieur Denys Jean, Sous-ministre adjoint  
au milieu urbain du ministère de l'Environnement, autorisé aux  
présentes en vertu des articles 3, 4 et 7 de la Loi sur le  
ministère de l'Environnement (L.R.Q. Ch. M-15.2).

ci-après appelé le BAILLEUR,

LEQUEL loue à Cie 24345415 Québec inc.  
Cie 24345209 Québec inc.  
a/s M. Pierre Bolduc

demeurant à Route Rurale # 3  
Chemin Georgeville  
Magog, (Québec)  
J1X 3W4

ci-après appelé le LOCATAIRE,  
le terrain ci-après décrit à savoir:

### 1.- DESCRIPTION:

Un lot de grève et en eau profonde faisant partie du lit  
du lac Memphrémagog situé en face du lot 9-A-5, du rang  
XV Hatley, canton Magog, comté Stanstead, servant d'as-  
siette aux aménagements décrits à la clause numéro 2 ci-  
après;

### 2.- DESTINATION DES LIEUX LOUÉS:

Ce bail est consenti uniquement pour les fins suivantes:

Maintenir des aménagements servant pour fins de marina  
comprenant une plate-forme en bois sur base de béton, un  
trottoir en béton, plusieurs débarcadères flottants ainsi  
qu'un bassin d'utilisation, le tout couvrant une super-  
ficie approximative de 2 875 m<sup>2</sup> ou (30,946 pi<sup>2</sup>) et tel que  
représenté par un trait rouge sur le plan, dont une copie  
est jointe au présent bail pour en faire partie inté-  
grante.

### 3.- DURÉE:

Ce bail est consenti pour une durée de un (1) an à compter  
du 1<sup>er</sup> février 1992, il se renouvellera automatiquement  
par tacite reconduction, d'année en année, aux mêmes con-  
ditions, 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 bailleur, d'en modifier les conditions.

4.- LOYER:

- a) Le présent bail est consenti moyennant le paiement par le locataire, d'un loyer annuel de deux cents dollars (200 \$). 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 visé ou d'un mandat-poste, fait payable à l'ordre du ministre des Finances et adressé au ministère de l'Environnement, Service du contrôle des rives et du littoral, 930 Chemin Ste-Foy, Québec, (Québec) G1S 2L4. Un intérêt sera chargé sur tout solde impayé conformément à l'article 16 du répertoire des politiques administratives du Conseil du Trésor et au taux prévu à l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu (L.R.Q., Ch. M-31). Le loyer annuel susmentionné est assujéti à la taxe fédérale de 7% sur les produits et services.
- b) Ajustement du loyer: le loyer annuel doit demeurer inchangé pendant une période d'au moins 3 ans. Le ministre pourra, après cette période, fixer un nouveau loyer afin de tenir compte de la valeur réelle du terrain riverain contigu.

Le ministre doit cependant aviser le locataire de son intention au moins 3 mois à l'avance. Dans le mois qui suit cet avis, le locataire peut mettre fin au bail en faisant parvenir au ministre un avis à cet effet.

5.- RISQUE DU LOCATAIRE:

Tous les aménagements sur les lieux loués, y compris ceux qui y sont autorisés spécifiquement à la clause 2, sont faits au risque du locataire et celui-ci ne pourra réclamer aucune indemnité pour la perte des ouvrages et constructions par suite de la résiliation du bail ou de son non-renouvellement.

6.- ALIÉNATION DE LA PROPRIÉTÉ RIVERAINE OU DU BAIL:

La cession du bail seulement de même que la vente, la cession ou l'aliénation de la propriété riveraine des lieux qui ne comporterait pas également la cession du bail à l'acquéreur avec toutes ses obligations, peut entraîner la résiliation du bail ou son non-renouvellement, à moins que le bailleur n'y ait donné son consentement par écrit. Une copie authentique du document comportant la cession du bail et portant le certificat d'enregistrement doit être transmise sans délai au bailleur.

7.- DÉLIMITATION DE LA PROPRIÉTÉ:

Il est convenu que la limite entre la propriété riveraine et celle du domaine public est celle qui est indiquée à la clause 1 intitulée "description". Les limites latérales du terrain loué sont établies sous réserve des droits des voisins; en cas de contestation, le locataire devra assumer tous les frais de délimitation que pourrait encourir le bailleur.

8.- DOMMAGES ET SERVITUDES:

Le locataire est responsable de tous les dommages que pourraient causer ses ouvrages. Rien dans les droits accordés par le présent bail ne porte atteinte aux servitudes ou autres droits similaires dont peuvent bénéficier des tiers sur le terrain loué de même que sur le terrain riverain.

9.- TAXES ET PERMIS:

Le locataire s'engage à payer les taxes municipales et scolaires qui pourraient être imposées sur le terrain loué soit comme taxe locative, soit pour les ouvrages et constructions qui pourraient y être érigés par le locataire.

Le présent bail ne dispense pas le locataire d'obtenir s'il y a lieu, les permis ou autres autorisations requises en vertu des lois et règlements fédéraux, provinciaux et municipaux concernant la navigation, la protection de l'environnement, l'urbanisme, le zonage, etc....

10.- RÉSILIATION:

Le bailleur peut résilier le présent bail en donnant un avis similaire à celui stipulé à la clause 3 intitulée "durée", dans les cas suivants:

- a) Si le locataire utilise les lieux loués pour des fins autres que celles autorisées à la clause 2;
- b) Si le locataire fait défaut de se conformer aux obligations du présent bail et notamment à celle de payer le loyer à la date de son renouvellement;

- c) Si le locataire modifie les lieux ainsi que les constructions et ouvrages mentionnés à la clause 2 ou si ces derniers débordent les lieux loués; s'il entreprend sans l'autorisation écrite du bailleur des travaux de réfection ou de reconstruction; si les constructions et ouvrages engendrent la dégradation des eaux ou créent des foyers de pollution;
- d) Si le locataire vend, cède ou aliène de quelque façon que ce soit la propriété riveraine adjacente aux lieux loués ou s'il cède le bail seulement sans se conformer à la clause 6 intitulée "aliénation de la propriété riveraine ou du bail";
- e) Si les lieux loués ou la propriété riveraine sont expropriés; ou
- f) Si le bailleur requiert les lieux pour toutes fins qu'il juge d'utilité publique.

11.- FIN DU BAIL:

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 bailleur les ouvrages et constructions érigés sur les lieux loués si ce dernier les accepte, sinon, il doit les enlever à ses frais dans le délai de huit (8) mois après la fin du bail.

À défaut de se conformer à cette obligation dans le délai prévu, le bailleur aura le droit d'enlever les ouvrages et constructions aux frais du locataire et à cette fin ce dernier devra donner accès sur le terrain riverain à toute personne chargée par le bailleur d'effectuer ces travaux avec la machinerie et tout véhicule nécessaires, à l'endroit le moins dommageable et à en payer le coût total y compris tous frais accessoires. De plus, le locataire s'engage personnellement à payer les frais ci-dessus, même dans le cas où il aurait vendu, cédé ou aliéné le terrain riverain, à moins que l'acquéreur ne se soit engagé personnellement et par écrit à assumer ses frais ci-dessus. Une copie de cet engagement devra être expédiée au bailleur dans les trente (30) jours de la date de l'acquisition.

Ce recours est stipulé sans préjudice à tout autre dont le bailleur pourra se prévaloir contre le locataire dans le cas d'inexécution de la présente obligation.

12.- PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT:

Le locataire est assujetti à tous les règlements et lois concernant la protection de l'environnement en rapport avec les lieux, les améliorations y apportées et les activités y associées et doit, en conséquence, prendre les dispositions nécessaires pour maintenir et remettre les lieux et les activités y prenant place en tel condition ou état ou en respectant les mesures standards afin de sauvegarder l'environnement que ce soit sur terre, dans les airs ou dans les eaux ou améliorations s'y rattachant contre la pollution visuelle, auditive, odorante ou autre forme de contamination.

13.- CLAUSE SPÉCIALE:

Fait et signé à Québec en double exemplaires ce  
27 jour du mois *mai* de l'an *1992*  
conformément au Règlement sur le domaine  
hydrique public (décret 9-89 du 11 janvier 1989), adopté  
en vertu de la Loi sur le régime des eaux (L.R.Q., C.  
R-13).

*Marie Beaudin*  
Témoin

*[Signature]*  
Signature du locataire

*[Signature]*  
Signature du locataire

*D. Jean*  
DENYS JEAN  
Sous-ministre adjoint  
Milieu urbain