

Le 29 juin 2016

Objet : Demande d'accès n° 2016-06-57 – Lettre réponse

Madame,

La présente fait suite à votre demande d'accès du 13 juin dernier concernant un bail pour une marina sur le lot 2 069 227 de la circonscription foncière de Vaudreuil. Le document visé par votre demande est accessible. Il s'agit de :

1. Bail annuel pour une marina, bail no 2003-9, 7 pages.

Vous noterez que des renseignements ont été masqués en vertu des articles 53 et 54 de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, chapitre A-2.1).

Conformément à l'article 51 de la Loi sur l'accès à l'information, nous vous informons que vous pouvez demander la révision de cette décision auprès de la Commission d'accès à l'information. Vous trouverez en pièce jointe une note explicative concernant l'exercice de ce recours ainsi qu'une copie des articles précités de la Loi.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, vous pouvez communiquer avec M^{me} Sarah Bitter, analyste responsable de votre dossier, à l'adresse courriel sarah.bitter@mddelcc.gouv.qc.ca, en mentionnant le numéro de votre dossier en objet.

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

La directrice,

ORIGINAL SIGNÉ PAR

Pascale Porlier

p. j. (3)

BAIL ANNUEL pour une marina, *Loi sur le régime des eaux*, (L.R.Q., c. R-13)

Bail no : 2003-9
Dossier no : 4121-02-64-6684

L'an deux mille trois, le douzième jour du mois de mai.

LE MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT, tel qu'autorisé par le *Règlement sur le domaine hydrique de l'État* édicté par le décret numéro 81-2003, du 29 janvier 2003, pris en vertu des articles 2 et 2.1 de la *Loi sur le régime des eaux* (L.R.Q., c. R-13), agissant aux présentes par monsieur Yvon Gosselin, directeur général du Centre d'expertise hydrique du Québec, dont les bureaux sont situés au 675, boulevard René-Lévesque Est, Aile Louis-Alexandre-Tachereau, 2^e étage, Québec (Québec) G1R 5V7, lui-même dûment autorisé en vertu des *Modalités de signature de certains documents du ministère de l'Environnement*, édictées aux termes du décret numéro 711-2002, comme le prévoit le deuxième alinéa de l'article 7 de la *Loi sur le ministère de l'Environnement* (L.R.Q., c. M-15.2.1),

ci-après appelé le LOCATEUR,

LEQUEL loue à 9017-0994 Québec Inc.
domicilié à 1090, boulevard Perrot
Notre-Dame-de-l'Île-Perrot (Québec) J7V 3H9

ci-après appelé le LOCATAIRE,

le terrain ci-après décrit à savoir :

1. **DESCRIPTION :**

Une partie du domaine hydrique de l'État située en front d'une partie des lots 250 et 252 du cadastre de la paroisse de Sainte-Jeanne-de-l'Île-Perrot, pour son utilisation selon ce qui est prévu ci-après à l'article 2 intitulé « **DESTINATION DES LIEUX LOUÉS** »;

2.- DESTINATION DES LIEUX LOUÉS :

Ce bail est consenti uniquement aux fins suivantes:

Maintenir des aménagements servant à l'exploitation d'une marina comportant 2 terre-plein, des débarcadères flottants ainsi qu'un bassin de mouillage, le tout couvrant une superficie totale approximative de dix neuf mille deux cent soixante-deux mètres carrés (19 262 m²) tel que représenté par un trait rouge sur le plan dont une copie est jointe au présent bail pour en faire partie intégrante.

3.- DURÉE :

Ce bail est consenti pour une durée d'un (1) an à compter du 1^{er} septembre 2003; il sera reconduit tacitement, 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.

4.- LOYER :

4.1 Paiement

Le présent bail est consenti moyennant le paiement par le LOCATAIRE d'un loyer annuel de six mille quatre cent quarante-deux dollars et vingt-neuf cents (6 442,29 \$). 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, payable à l'ordre du ministre des Finances du Québec et adressé au ministère de l'Environnement, Service de la gestion du domaine hydrique de l'État, 675, boulevard René-Lévesque Est, case 16, Aile Louis-Alexandre-Taschereau, 2^e étage, Québec (Québec) G1R 5V7.

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., c. M-31). Le loyer annuel susmentionné est assujetti aux taxes fédérale et québécoise sur les produits et services.

4.2 Ajustement du loyer

Le loyer annuel prévu au paragraphe précédent devra être ajusté annuellement de façon à ne jamais être moindre que le montant minimum indiqué par le ministre de l'Environnement dans un avis publié à la *Gazette officielle du Québec* conformément à l'article 6 du *Règlement sur le domaine hydrique de l'État*.

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. Cette révision ne pourra être effectuée, à l'égard du LOCATAIRE, plus d'une fois par période de trois ans. Un avis écrit précisant la valeur révisée du terrain et le nouveau loyer exigé sera transmis au LOCATAIRE dans les 90 jours précédant l'entrée en vigueur du nouveau loyer. Le LOCATAIRE pourra, dans les 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.- **RISQUES DU LOCATAIRE :**

Tous les aménagements sur les lieux loués, y compris ceux qui y sont autorisés spécifiquement à l'article 2 intitulé «**DESTINATION DES LIEUX LOUÉS**» sont faits aux risques du LOCATAIRE et celui-ci ne pourra réclamer aucune indemnité pour la perte des ouvrages et constructions par suite de la résolution du bail, de sa résiliation ou de son non-renouvellement.

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

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 45 jours pour refuser la sous-location ou la cession et indiquer au LOCATAIRE les motifs de son refus.

De plus, 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.

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 d'un 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.

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, tels qu'indiquées par le ministre de l'Environnement dans l'avis publié à la *Gazette officielle du Québec* conformément à l'article 6 du *Règlement sur le domaine hydrique de l'État*.

7.- DÉLIMITATION DE LA PROPRIÉTÉ :

Aux fins du présent bail, il est convenu que la limite entre la propriété riveraine et celle du domaine de l'État, indiquée à l'article 1 intitulé « **DESCRIPTION** », ne constitue pas une reconnaissance, de la part du LOCATEUR, de la limite entre la propriété riveraine et celle du domaine hydrique de l'État pour fins de délimitation. 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 LOCATEUR.

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 les lieux loués 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 relativement aux lieux loués, que ce soit à titre de taxe locative, ou 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, la construction etc.

10.- **RÉSILIATION :**

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

- 10.1 Si le LOCATAIRE utilise les lieux loués à des fins autres que celles autorisées à l'article 2 intitulé « **DESTINATION DES LIEUX LOUÉS** »;
- 10.2 Si le locataire ne respecte pas les conditions d'utilisation qui sont fixées au bail, notamment celle de payer le loyer à la date de renouvellement du bail ou s'il ne respecte pas des dispositions législatives ou réglementaires dont l'application relève du ministre de l'Environnement ou encore des conditions de toute autorisation délivrée en vertu de l'une de ces dispositions pour l'ouvrage ou la construction visé à cet article 2;
- 10.3 Si le LOCATAIRE modifie les lieux loués ainsi que les constructions et ouvrages mentionnés à cet article 2; ou si ces derniers débordent les lieux loués; s'il entreprend sans l'autorisation écrite du LOCATEUR des travaux de réfection ou de reconstruction; si les constructions et ouvrages engendrent la dégradation des eaux ou créent des foyers de pollution;
- 10.4 Si une sous-location est effectuée par le LOCATAIRE ou si une cession de bail est intervenue sans se conformer à l'article 6 intitulé « **SOUS-LOCATION DES LIEUX LOUÉS OU CESSIION DE BAIL** »;
- 10.5 Si la propriété riveraine est expropriée; ou
- 10.6 Si le LOCATEUR requiert les lieux loués pour toute fin 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 LOCATEUR 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 LOCATEUR aura le droit d'enlever les ouvrages et 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 véhicule 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 sous-location ou cession de bail n'ait été effectuée conformément à l'article 6 du présent bail.

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.

12.- PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Le LOCATAIRE est assujéti à toutes les lois et 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. Agissant *en bon père de famille*, il doit, en conséquence, prendre les dispositions nécessaires pour sauvegarder les milieux terrestres,

13.- **CLAUSE SPÉCIALE :**

Le présent bail annule et remplace le bail 2000-63 daté du 2001-05-16 intervenu entre 9017-0994 Québec Inc. et le gouvernement du Québec.

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.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé en double (2) exemplaires conformément au Règlement sur le domaine hydrique de l'État (décret numéro 81-2003 du 29 janvier 2003), adopté en vertu de la Loi sur le régime des eaux (L.R.Q., c. R-13).

À *H. Lecout*, le *21 Août 2003*

53-54

Signature du locataire

53-54

Témoin

À Québec, le *28 août 2003*

pour le ministre de l'Environnement


YVON GOSSELIN, ing. et agr.

Directeur général du Centre d'expertise hydrique du Québec