

## PAR COURRIEL

Québec, le 14 décembre 2020

Objet : Demande d'accès n° 2020-09-007 - Lettre de réponse

---

Monsieur,

La présente fait suite à votre demande d'accès, reçue le 1<sup>er</sup> septembre dernier, concernant les baux consentis en vertu de la Loi sur le régime des eaux à la Marina de la Rive Nord dans la Ville de Repentigny.

Concernant les baux portant les numéros 9594-69 et 7778-183, les documents suivants sont accessibles. Il s'agit de :

1. Bail annuel 9495-69 du 5 octobre 1994, 8 pages;
2. Croquis bail 9495-69, septembre 1994, 1 page;
3. Bail annuel 7778-183, 7 juillet 1977, 5 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).

Concernant le bail portant le numéro 9394-71, et ce après vérification, nous vous informons que le Ministère ne détient aucun document permettant de répondre à ce point votre demande.

Conformément à l'article 51 de la Loi, nous vous informons que vous pouvez demander la révision de ces décisions 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.

... 2

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, vous pouvez communiquer avec M<sup>me</sup> Katrine Vanessa Girard, analyste responsable de votre dossier, à l'adresse courriel [katrine-vanessa.girard@environnement.gouv.qc.ca](mailto:katrine-vanessa.girard@environnement.gouv.qc.ca), en mentionnant le numéro de votre dossier en objet.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

La directrice,

ORIGINAL SIGNÉ PAR

Chantale Bourgault

p. j. 5



**BAIL ANNUEL**

No: **7778-183**

Date d'émission: **7 juillet 1977**

Dossier: **1952/1958**

L'an mil neuf cent **soixante-dix-sept**, le  
**septième jour du mois de juillet.**

LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC,  
ici représenté par **monsieur Daniel Perlstein sous-ministre adj.**  
des Richesses naturelles, autorisé aux présentes en vertu du Règlement d'application de l'article 2 de  
la Loi du régime des eaux (SRQ 1964, c. 84, modifié par 1968, c. 34 et 1974, c. 24), lequel a été approuvé  
par l'arrêté en conseil numéro 1792-76 du 19 mai 1976 (Gazette officielle du Québec du 9 juin 1976);  
**et en vertu de l'arrêté en conseil numéro 1359-77 du**  
**27 avril 1977.**

ci-après appelé le BAILLEUR,

LEQUEL loue à **Marina de la Rive-Nord Inc.,**  
**a/s M. Pierre J. Gendron, avocat,**

demeurant à **45, Boul. Industriel, Chambre 205,**  
**Repentigny, Qué.**  
**J6A 5R5.**

ci-après appelé le PRENEUR,

le terrain ci-après décrit savoir:

- 1.- **Un lot de grève et en eau profonde faisant partie  
du lit du fleuve St-Laurent en face des lots #  
39-20 et P-38, cadastre de la Ville de Repentigny,  
comté de l'Assomption et servant d'assiette aux  
ouvrages mentionnés au paragraphe # 2 ci-après;**



2.- DESTINATION DES LIEUX LOUÉS:

Ce bail est consenti uniquement pour les fins suivantes:

**Maintenir un terre-plein et une descente à bateaux, le tout couvrant une superficie approximative de 13,906 pieds carrés ainsi qu'un débarcadère flottant mesurant 160 pieds de longueur et 8 pieds de largeur.**

**Les ouvrages susmentionnés sont délimités par un trait rouge sur le croquis joint au présent bail.**

3.- DURÉE:

Ce bail est consenti pour une durée de un (1) an à compter du **premier jour du mois de juillet 1977**; il se renouvellera automatiquement par tacite reconduction, 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 soixante (60) jours avant l'expiration du bail, son intention de ne pas le renouveler ou son intention, quant au bailleur, d'en modifier les conditions.

4.- LOYER:

Le présent bail est consenti moyennant le paiement par le preneur du **six cent sept dollars** loyer annuel de **607.00** (\$ ).

Le loyer sera exigible en entier à la signature du bail ou avant son renouvellement et devra être fait à l'ordre du ministre des Finances et adressé au ministère des Richesses naturelles, 1620, boulevard de l'Entente, Québec, code postal G1S 4N6.

Lors de tout renouvellement du bail, le bailleur se réserve le privilège de modifier le montant du loyer.



**5.- RISQUE DU PRENEUR:**

Tous aménagements des lieux loués, y compris ceux qui y sont autorisés spécifiquement, sont faits aux risques du preneur et celui-ci ne pourra réclamer aucune indemnité pour la perte des ouvrages et constructions par suite de la résiliation du bail ou du non-renouvellement de celui-ci.

**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, pourra 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 devra être transmise sans délai au bailleur.

**7.- DÉLIMITATION DE LA PROPRIÉTÉ:**

Il est convenu que la limite entre la propriété riveraine (appartenant au preneur) et celle du domaine public est celle qui est indiquée dans le paragraphe 1 intitulé « description ». Les limites latérales du terrain loué sont établies sous réserve des droits des voisins; en cas de contestation, le preneur devra assumer tous les frais de délimitation que pourraient encourir le bailleur.

**8.- DOMMAGES ET SERVITUDES:**

Le preneur sera responsable de tous les dommages que pourraient causer ses ouvrages. Rien dans les droits accordés par le présent bail ne portera 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 preneur 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 preneur.

Le présent bail ne dispense pas le preneur 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 et le zonage, etc.

**10.- RÉSILIATION:**

Le bailleur pourra demander la résiliation du bail en donnant un avis similaire à celui stipulé au paragraphe « 3 » intitulé « durée », dans les cas suivants:

- a) Si le preneur utilise les lieux loués pour des fins autres que celles que les présentes autorisent;
- b) Si le preneur fait défaut de se conformer aux obligations du bail et notamment à celle de payer le loyer à son échéance;
- c) Si le preneur modifie les lieux ainsi que les constructions et ouvrages d'une manière non conforme à celle qui y est autorisée ou sans avoir obtenu au préalable une autorisation expresse du bailleur; s'il laisse les constructions et ouvrages se détériorer ou encore si ces derniers débordent les lieux loués;



- d) Si le preneur 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 l'article 6 intitulé « Aliénation de la propriété riveraine ou du bail »;
- e) Si les lieux loués ou la propriété riveraine sont expropriés;
- f) Si le ministre des Richesses naturelles requiert les lieux pour toute fin qu'il jugera d'utilité publique.

11.- FIN DU BAIL:

À la fin du bail, qu'elle arrive par suite d'un avis de non-renouvellement ou par résiliation, le preneur devra abandonner gratuitement au bailleur les ouvrages et constructions érigés sur les lieux loués si ce dernier les accepte, sinon, il devra les enlever à ses frais dans le délai de huit (8) mois après la fin du bail.

À défaut de se conformer à cette obligations dans le délai prévu, le bailleur aura le droit d'enlever les ouvrages et constructions aux frais du preneur, 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 nécessaire, à l'endroit le moins dommageable et à en payer le coût total y compris tous frais accessoires. De plus, le preneur 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 les frais ci-dessus. Une copie de cet engagement devra être expédiée au bailleur dans les trente (30) jours.

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

12.- CLAUSE SPÉCIALE:

Fait et signé à Québec, en double exemplaires.

Témoin

Signature du preneur (locataire)

  
Sous-ministre adjoint.



Représentant le droit d'utilisation d'une partie du lit du fleuve St-Laurent, en face des lots 38 et 39, du cadastre de la ville de Repentigny.

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC  
MINISTÈRE DES RICHESSES NATURELLES  
DIRECTION GÉNÉRALE DES EAUX

LÉGENDE

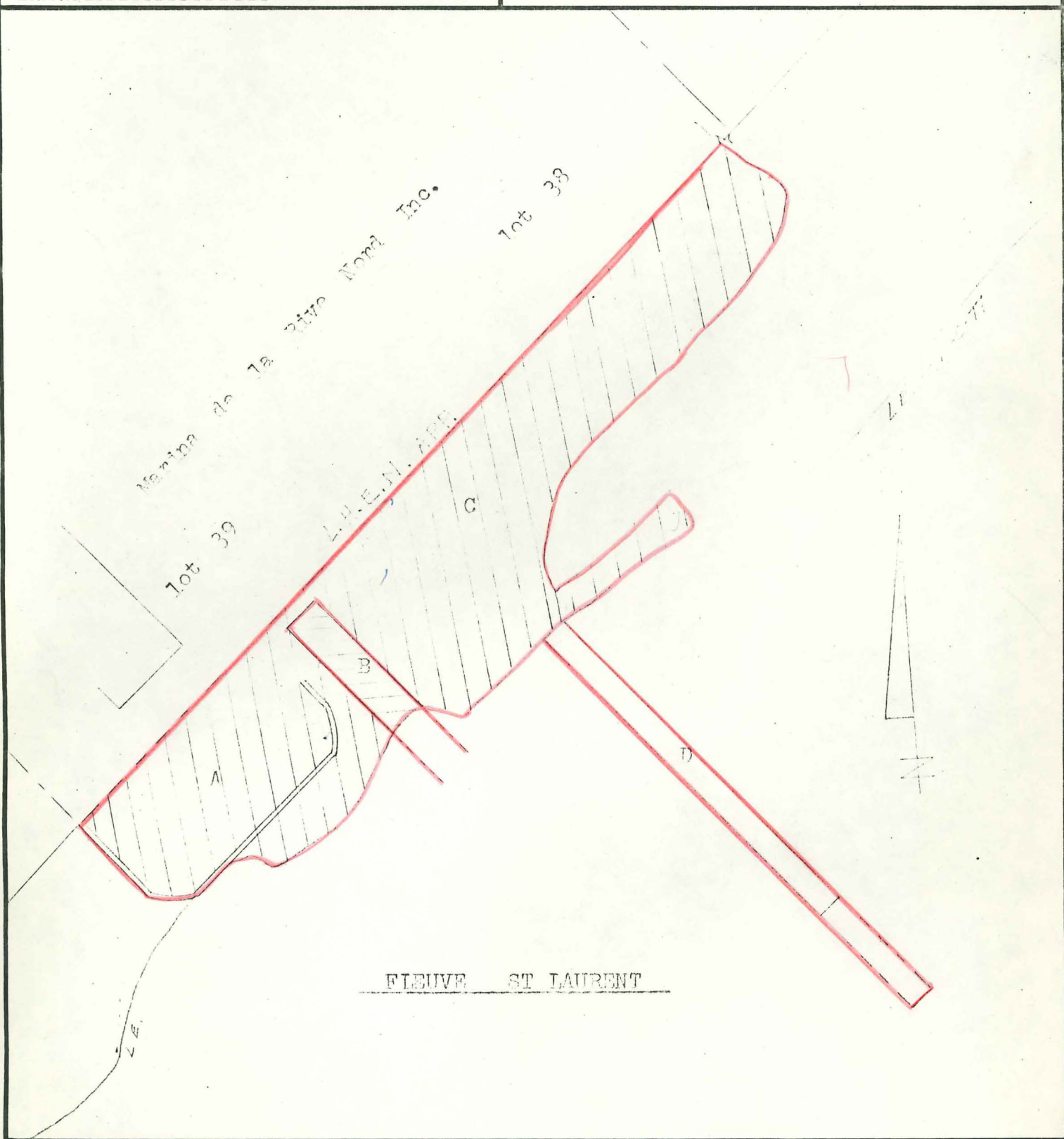
MILIEU HYDRIQUE

A: Terre Plein  
B: Descente à bateaux  
C: Remplissage  
D: Débarcadère

DATE 14 juin 1977

PAR A.R. N°

Échelle 1: 500

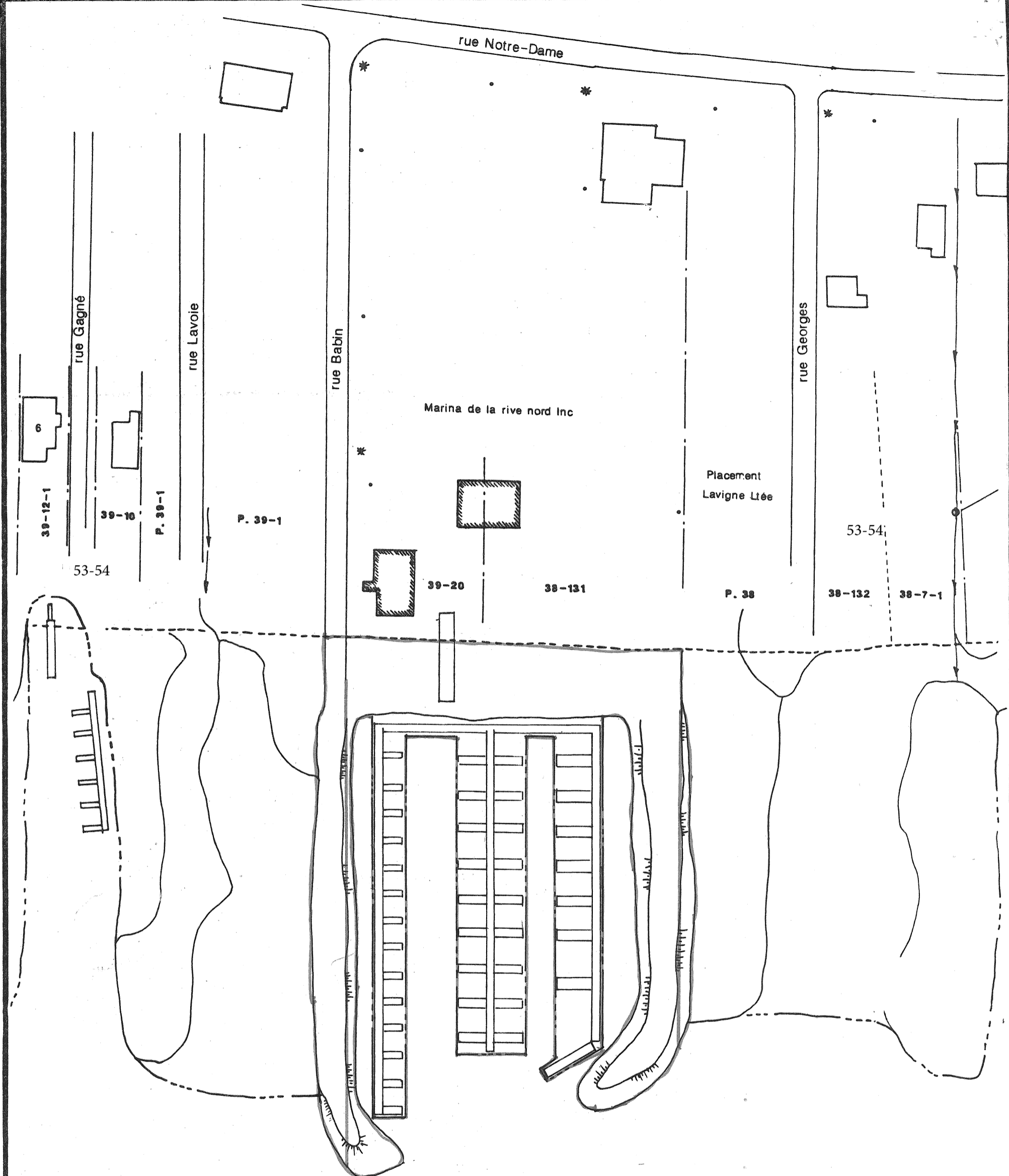


Ce croquis fait partie intégrante du bail numéro 7778-183 en date du 7 juillet 1977, intervenu entre Marina de la Rive-Nord Inc. et le Gouvernement du Québec.

.....  
Témoin

.....  
Signature du Preneur (locataire)

.....  
Sous-ministre adjoint des Richesses naturelles



**R. Lalancette Sept. 1994**  
**Modification J. St-Laurent Août 1989**

 **Gouvernement du Québec**  
**Ministère de l'Environnement et de la Faune**  
**Direction des politiques du secteur municipal**

**SERVICE DE LA GESTION**  
**DU DOMAINE HYDRIQUE PUBLIC**

**Cad: Notre-Dame-de-L'Assomption**  
**de Repentigny**  
**Mun: Ville de Repentigny**

Échelle: **1:1000** No: \_\_\_\_\_

Lévé	<b>J. Bourget &amp; J. St-Laurent</b>	<b>84-01-13</b>
Dessin	<b>J. Bourget &amp; J. St-Laurent</b>	
Tracé	<b>Claude Huron</b>	<b>94-09-22</b>

**Extrait du Plan No: 8 Feuille No: 25**



Cette copie de plan fait partie intégrante du bail annuel 9495-69 en date du 5 octobre 1994, intervenu entre la Marina de la Rive Nord (1986) inc. et le gouvernement du Québec.

53-54

Témoïn

53-54

Signature du locataire



DENYS, JEAN

Sous-ministre adjoint  
aux politiques

Gouvernement du Québec  
Ministère de l'Environnement et de la Faune  
Direction des politiques du secteur municipal

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

Bail no: 9495-69

Dossier no: 4121-02-68-1952

L'an mil neuf cent quatre-vingt-quatorze, le cinquième jour du mois d'octobre.

LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC,  
ici représenté par monsieur Denys Jean, Sous-ministre adjoint aux Politiques du ministère de l'Environnement et de la Faune, autorisé aux présentes en vertu des articles 3, 4, 5 et 7 de la Loi sur le ministère de l'Environnement et de la Faune (L.Q., 1994, c.17).

ci-après appelé le BAILLEUR,

LEQUEL loue à Marina de la Rive Nord (1986) inc.

demeurant à 9, rue Babin  
Repentigny (Québec)  
J5Y 1J8

ci-après appelé le LOCATAIRE,

1.- DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS:

Un lot de grève et en eau profonde faisant partie du lit du fleuve Saint-Laurent vis-à-vis les lots 39-20 et 38-131 (1241), du cadastre de la Ville de Repentigny, comté Assomption, servant d'assiette 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 jetées, un terre-plein ainsi qu'un bassin servant de place de mouillage pour des fins de marina, le tout couvrant une superficie approximative de 7987,4 m<sup>2</sup> ou (85979 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 intégrante.



3.- DURÉE:

Ce bail est consenti pour une durée de un (1) an à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1994; il se renouvellera automatiquement par tacite reconduction, 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 (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) Paiement

Le présent bail est consenti moyennant le paiement par le locataire, d'un loyer annuel de trois mille trois cent trente-deux (3 332 \$). 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 et de la Faune, Service de la gestion du domaine hydrique public, 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., c. M-31).

Le loyer annuel susmentionné est assujetti à la taxe fédérale de 7% sur les produits et services et à la taxe provinciale de 6.5% sur les produits et services.

b) Indexation

Le taux maximal unitaire utilisé pour établir la valeur des lieux loués, tel que déterminé par l'article 19 du Règlement sur le domaine hydrique public, sera indexé, le premier janvier de chaque année, selon le dernier taux d'augmentation de l'indice général annuel des prix à la consommation pour le Canada déterminé par Statistique Canada.

Le taux unitaire ainsi indexé s'applique à compter du 1<sup>er</sup> mai de chaque année.

Le bailleur doit cependant aviser le locataire de son nouveau loyer au plus tard le 31 janvier de chaque année.

Dans le mois qui suit cet avis, le locataire peut mettre fin au bail en faisant parvenir au ministre un avis selon les dispositions prévues à cette fin à la clause 3.- "DURÉE" du présent bail.

5.- RISQUE DU LOCATAIRE:

Tous 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:

La cession ou l'aliénation de la propriété riveraine des lieux qui ne comporterait pas la cession du bail à l'acquéreur avec toutes ses obligations, pourra entraîner la résiliation du bail ou son non-renouvellement, à moins que le bailleur n'y ait donné son consentement par écrit.

De plus, la cession doit comporter l'engagement écrit du locataire-acquéreur tel que stipulé au deuxième aliéna au paragraphe 11.- intitulé "FIN DU BAIL" que le locataire-acquéreur assumera toutes les obligations du bail au lieu et à la place du locateur-vendeur.

Une copie authentique du document comportant la cession du bail et portant le certificat d'enregistrement doit être transmise sans délai au 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, notamment à celle de payer le loyer à la date de son renouvellement;
- c) Si le locataire modifie les lieux, 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";
- 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:

A 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.

A 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 eu cession ou aliénation du terrain riverain, à moins que le locataire-acquéreur soit engagé 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 assujéti 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:

Le présent bail annule et remplace le bail portant le numéro 7778-183, intervenu entre la Marina de la Rive Nord (1986) inc. et le gouvernement du Québec, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1994.

Les deux parties des jetées qui excèdent les traits verts de chaque côté (limite latérale du lot de grève) sont incluses dans le bail et le locataire devra obtenir une autorisation écrite des propriétaires riverains s'il y a contestation ou enlever les excédants dans le cas d'un refus des propriétaires riverains.

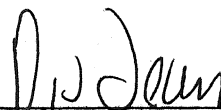
Fait et signé à Québec en double exemplaires ce                    jour du mois                    de l'an                    conformément au Règlement sur le domaine hydrique public (décret 9-89 du 11 janvier 1989), adopté en vertu de la Loi sur le régime des eaux (L.R.Q., c. R-13).

53-54

53-54

Témoin

Signature du locataire



DENYS JEAN  
Sous-ministre adjoint  
aux Politiques