

PAR COURRIEL

Québec, le 25 janvier 2022

Objet : Demande d'accès n° 2022-01-026 – Lettre de réponse

Madame,

La présente fait suite à votre demande d'accès, reçue le 13 janvier dernier, concernant copie du bail accordé à la Marina le Viking, au Lac Masson, dans la Ville de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson au 58 à 60, chemin Masson, Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson, Québec, J0T 1L0.

Les documents visés par votre demande sont accessibles et joints à la présente. Il s'agit de :

1. Bail hydrique 2000-46, 23 octobre 2000, 6 pages;
2. Plan annexe au bail, 6 décembre 1995, 2 pages;
3. Transfert de bail, 18 janvier 2022, 1 page.

Vous noterez que dans certains documents, 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, vous pouvez demander la révision de cette décision auprès de la Commission d'accès à l'information. Vous trouverez ci-joint 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} Orsolya Kizer, analyste responsable de votre dossier, à l'adresse courriel orsolya.kizer@environnement.gouv.qc.ca, en mentionnant le numéro de votre dossier en objet.

...2

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

ORIGINAL SIGNÉ PAR

pour Chantale Bourgault, directrice

p. j. 5

c. c. Accès à l'information – Laurentides, dr15acc@environnement.gouv.qc.ca

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

Bail no :2000-46

Dossier no : 4121-02-88 0101

L'an deux mille, le vingt-troisième jour du mois d'octobre.

LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC,
ici représenté par monsieur Yvon Gosselin, directeur de l'Hydraulique et de l'Hydrique du ministère de l'Environnement, 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.R.Q.,c.M-15.2.1).

ci-après appelé le BAILLEUR,

LEQUEL loue à 9020-5501 Québec Inc.

demeurant à 36, Edgehill
Westmount (Québec) H3Y 1E9

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 Masson vis-à-vis d'une partie du lot 73 du cadastre du canton Wexford, servant d'assise aux aménagements décrits à la clause # 2 ci-après;

2.- DESTINATION DES LIEUX LOUÉS :

Ce bail est consenti uniquement pour les fins suivantes:

Maintenir des aménagements pour fins de marina, de soixante-seize (76) emplacements, comportant des débarcadères flottants ainsi qu'un bassin de mouillage, le tout couvrant une superficie totale approximative de deux mille cinq cent dix-sept mètres carrés et six dixièmes (2517.6 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 2000; 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 sept cent vingt-six dollars et huit cents (726.08 \$). 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 et payable à l'ordre du ministre des Finances et adressé au ministère de l'Environnement, Service de la gestion du domaine hydrique public, 675, boul. René-Lévesque Est, Aile Louis-Alexandre-Taschereau, 2^e étage, Québec (Québec) GIR 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 assujéti à la taxe fédérale sur les produits et services et à la taxe provinciale sur les produits et services selon les taux de l'année en cours.

b) Ajustement de 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.

c) 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 Statistiques Canada.

Le taux unitaire ainsi indexé s'applique à compter du 1^{er} mai de chaque année.

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

Sur réception de l'avis susmentionné, le locataire n'étant pas d'accord avec le nouveau loyer peut mettre fin au bail dans les 30 jours qui suivent, en faisant parvenir au ministre un avis de non-renouvellement. Par la suite, il devra se conformer à la clause 11 « Fin du bail ».

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 qui devra prévoir une couverture d'assurance en responsabilité civile pour l'ensemble des lieux loués. Le locataire 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 de la clause 11 intitulée « 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.

7.- DÉLIMITATION DE LA PROPRIÉTÉ :

Il est convenu que la limite entre la propriété riveraine et celle du domaine de l'État est celle qui est indiquée à la clause 1 intitulée « Description des lieux loués ».

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, 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 :

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 les 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 :

Ce bail annule et remplace le bail 9697-16 intervenu entre la compagnie 9020-5501 Québec Inc. et le gouvernement du Québec en date du 21 mai 1996.

Fait et signé à Québec en double exemplaire ce *10^e* jour du mois *de novembre* de l'an deux mille 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.O., c. R-13).

53-54

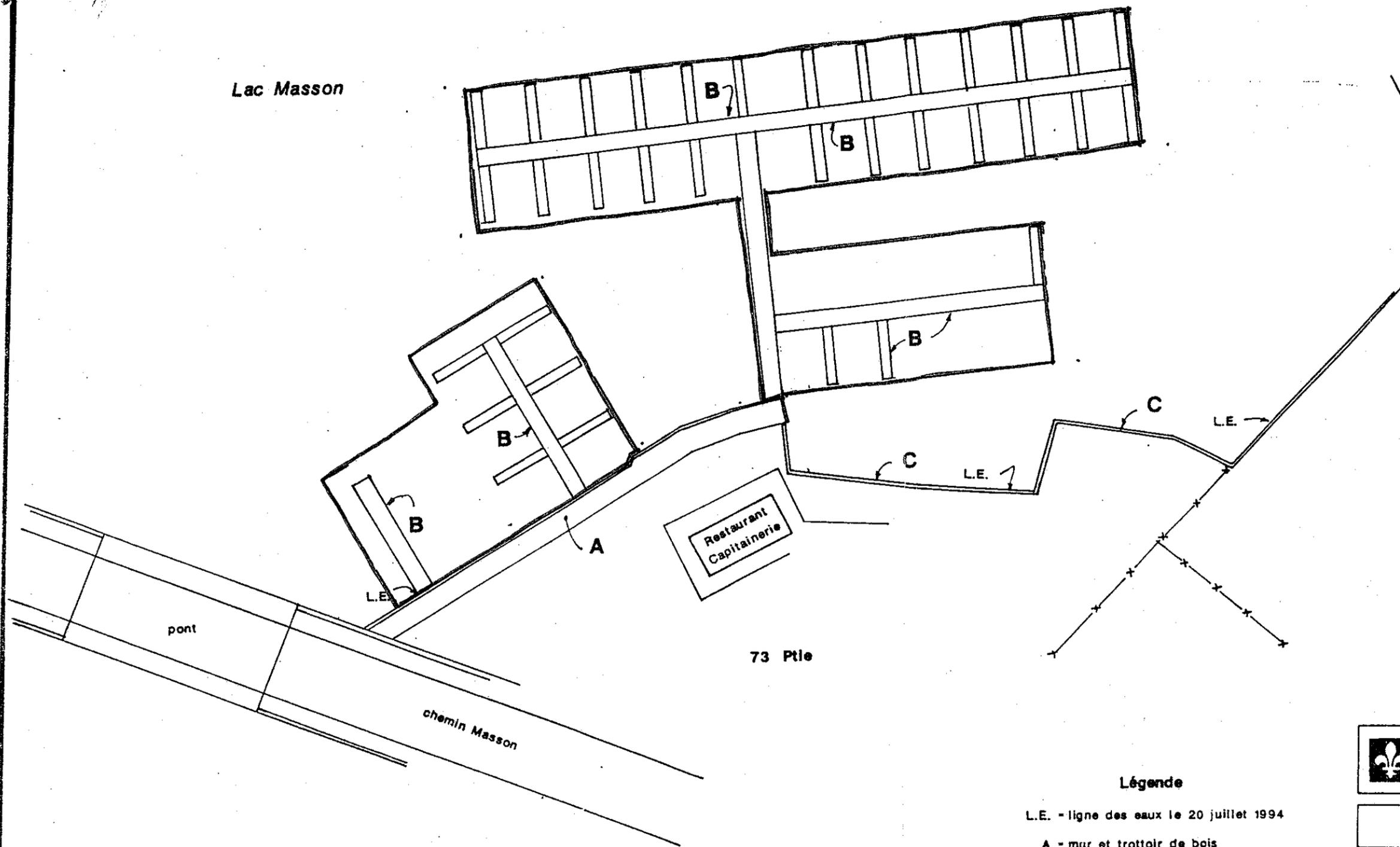
53-54

Témoin

Signature du locataire


YVON GOSSELIN, ing. et agr.
Directeur de l'hydraulique et de l'hydrique

Lac Masson



73 Ptie

Restaurant
Capitainerie

pont

chemin Masson

Légende

L.E. - ligne des eaux le 20 juillet 1994

A - mur et trottoir de bois

B - débarcadère amovible

C - mur de bois

Modification J.St-Laurent 95/12/06



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**

Lot: 73 Ptie

Cad: Canton Wexford

Mun: Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson

Échelle: 1:500

No: 4121-02-88-0101

Levé :	Jean St-Laurent	94-07-20
Dessin :	Jean St-Laurent	95-02-07
Tracé :	Claude Hiron	95-03-22

Plan représentant les aménagements et l'état actuel d'une partie du lit du lac Masson en face du lot 73 Ptie,

Rang VI, du cadastre du canton Wexford, municipalité de Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson.

Cette copie de plan fait partie intégrante du bail annuel 2000-46, en date du 23 octobre 2000, intervenu entre la compagnie 9020-5501 Québec Inc. et le gouvernement du Québec.

53-54

53-54

1 emon

Signature du locataire



YVON COSSELEIN, ing. et agr.
Directeur de l'Hydraulique et de l'Hydrique

TRANSFERT DE BAIL

Dossier no : 4121-02-88-0101

En vertu des pouvoirs qui me sont conférés par la Loi sur le régime des eaux (RLRQ, c. R-13), j'autorise le transfert des droits et obligations consentis aux termes du bail numéro 2000-46, en vigueur depuis le 1^{er} septembre 2000 en faveur de :

9428-4973 Québec Inc.
318, chemin de Sainte-Marguerite
Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson (Québec) J0T 1L0

Le présent transfert est en vigueur depuis le 12 novembre 2021.

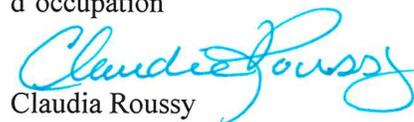
Veillez prendre note qu'en vertu du Règlement sur le domaine hydrique de l'État (RLRQ, c. R-13, r. 1), la durée d'un bail ne peut pas excéder vingt-cinq (25) ans.

Ainsi le présent bail ne pourra pas faire l'objet d'un transfert après le 31 août 2025. De plus, après cette date, des démarches devront être entreprises auprès du ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques en vue d'obtenir un nouveau bail, aux conditions et au tarif en vigueur à ce moment.

Pour terminer, le numéro de lot du terrain riverain adjacent au domaine hydrique de l'État, tel que mentionné à ce bail, a été modifié suite à la rénovation cadastrale. En somme, il est maintenant connu comme étant composé des lots 5 229 180 et 5 952 201 du cadastre du Québec.

Signé à Québec (Québec), le 18 janvier 2022

La directrice adjointe par intérim de
l'émission et de la gestion des droits
d'occupation


Claudia Roussy

CR/ep

Ministère de l'Environnement
et de la Lutte contre les changements climatiques

675, boulevard René-Lévesque Est
Aile Louis-Alexandre Taschereau, 4^e étage, case 16
Québec (Québec) G1R 5V7
Téléphone : 418 521-3818
Télécopieur : 418 643-1051
Courriel : domaine.hydrique@environnement.gouv.qc.ca
Internet : www.environnement.gouv.qc.ca