

## PAR COURRIEL

Québec, le 9 septembre 2024

Objet : Demande d'accès n° 2024-08-069 – Lettre de réponse

---

Madame,

La présente fait suite à votre demande d'accès, reçue le 14 août 2024 dernier, concernant le nom de tous les créanciers de la POURVOIRIE ST-ZÉNON INC. (ou à l'époque connue sous le nom de POURVOIRIE LÉO DUFOUR INC.) ainsi que les montants de garantie et de prêt, le type d'hypothèque et les biens pris en garantie que vous déteniez dans vos registres, laquelle doit conformément au bail P14-580 dénoncer au locateur toutes ces informations. De plus, auriez-vous l'amabilité de nous envoyer une copie de ce bail.

Les documents suivants sont accessibles. Il s'agit de :

1. BAIL ET PLAN;
2. Fiche - Droits et contraintes.

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).

Également, en vertu de l'article 13 de la Loi, les renseignements permettant de répondre à certains points de votre demande sont disponibles aux adresses suivantes :

- <https://www.rdprm.gouv.qc.ca/fr/Pages/Accueil.html>
- <https://www.registrefoncier.gouv.qc.ca/Sirf/>

Conformément à l'article 51 de la Loi, 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<sup>me</sup> Rosanna Aquino, analyste responsable de votre dossier, à l'adresse courriel

[rosanna.aquino@environnement.gouv.qc.ca](mailto:rosanna.aquino@environnement.gouv.qc.ca), en mentionnant le numéro de votre dossier en objet.

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

Pour le directeur,

ORIGINAL SIGNÉ PAR

Martin Dorion

p. j. (5)

**BAIL DE DROITS EXCLUSIFS**

NEQ : 1142786871

**Bail numéro : P14-580**

**LE MINISTRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE**, pour et au nom du gouvernement du Québec, ici représenté par madame Danielle Saint-Pierre, directrice de l'aménagement de la faune de Laval-Lanaudière-Laurentides, dûment autorisé par le Règlement sur la signature de certains actes, documents et écrits du ministère des Ressources naturelles et de la Faune édicté par le décret no 1455-95 du 8 novembre 1995, (1995) 127 G.O. II, 4729 et ses modifications subséquentes;

Ci-après appelé le « **MINISTRE** »

- ET -

**POURVOIRIE ST-ZÉNON INC.**, compagnie légalement constituée ayant son siège au 4558 chemin Brassard Sud, Saint-Zénon, (Québec), J0K 3N0, ici représenté par monsieur Richard Handfield, agissant en sa qualité de président, dûment autorisé à l'effet des présentes par une résolution de son conseil d'administration en date du 14 du mois de mars 2008, dont copie demeure annexée aux présentes.

Ci-après appelé(e) le « **LOCATAIRE** »

**LESQUELLES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 – BAIL DE DROITS EXCLUSIFS**

Conformément à l'article 86 de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (L.R.Q., c. C-61.1) et sous réserve des droits ou des privilèges qui ont été ou qui peuvent être accordés à d'autres personnes, le **MINISTRE** donne à bail au **LOCATAIRE** des droits exclusifs de chasse, de pêche et de piégeage pour les seules fins de l'exploitation d'une pourvoirie sur le territoire décrit en annexe (ci-après appelé le « **Territoire** »). Ce **Territoire** est plus amplement décrit au plan et à la description technique qui ont été préparés et signés le 22 décembre 1986 par Henri Morneau, arpenteur-géomètre, et qui portent respectivement les numéros P-8600 et 8600 de ses minutes.

## **ARTICLE 2 - DURÉE ET LOYER DU BAIL**

Malgré la date de sa signature, le présent bail est consenti pour une période de neuf (9) ans débutant le premier jour, du mois d'avril 2008 et se terminant le 31<sup>e</sup> jour du mois de mars 2017. À compter du 1<sup>er</sup> avril 2009, le bail est renouvelable automatiquement à chaque année, d'une année additionnelle.

Le LOCATAIRE paiera au MINISTRE un loyer annuel tel que prévu au Règlement sur la tarification reliée à l'exploitation de la faune édicté par le Décret 1291-91 du 18 septembre 1991 et à ses amendements subséquents. Un intérêt au taux fixé en vertu de l'article 28 de la Loi sur le ministère du Revenu (L.R.Q., c. M-31) sera exigé pour tout paiement effectué en retard, tel que prévu sur l'avis de paiement. Des frais seront exigés pour tout chèque qui n'est pas honoré par l'institution sur laquelle il est tiré tel que prévu dans la Loi sur le ministère du Revenu (L.R.Q., c. M-31).

L'avis de paiement sera transmis à tous les ans, au moins trente (30) jours avant le mois d'avril, à la dernière adresse connue du LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE qui souhaite ne pas renouveler son bail doit envoyer un avis écrit au MINISTRE dans les trente (30) jours qui suivent la réception de l'avis de paiement du loyer. Sur réception de cet avis, le MINISTRE en avise le créancier hypothécaire de toute construction érigée ou mise en place sur le territoire visé par le présent bail et dont la sûreté a fait l'objet d'un avis écrit au MINISTRE. Le créancier peut alors obtenir la cession et le renouvellement du bail en sa faveur.

## **ARTICLE 3 - INDEMNITÉ**

Si le MINISTRE doit mettre fin au bail pour un motif autre que ceux prévus à l'article 90 de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (L.R.Q., c. C-61.1), il transmettra un avis au LOCATAIRE au moins soixante (60) jours avant le mois d'avril, il procédera par annulation ou non-renouvellement et il indemniserá le LOCATAIRE conformément à l'article 91 de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (L.R.Q., c. C-61.1). Dans une telle éventualité, le LOCATAIRE accepte que l'indemnité soit versée, jusqu'à concurrence de sa créance, au créancier hypothécaire de toute construction érigée ou mise en place sur le territoire visé par le présent bail et dont la sûreté a fait l'objet d'un avis écrit au MINISTRE.

Une copie de l'avis d'annulation ou de non-renouvellement est transmis par le MINISTRE au créancier hypothécaire de toute construction érigée ou mise en place sur le territoire visé par le présent bail et dont la sûreté a fait l'objet d'un avis écrit au MINISTRE.

## **ARTICLE 4 - RENONCIATION AU BÉNÉFICE DE L'ACCESSION ET PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE**

Le MINISTRE renonce en faveur du LOCATAIRE, qui accepte, au bénéfice de l'accession, relatif à toute construction à être réalisée ou mise en place sur le territoire visé par le présent bail, pour qu'il en ait la pleine propriété sous forme de propriété superficière à compter du moment où elle sera réalisée ou mise en place. Cette propriété superficière vise l'assise du terrain où se retrouve les constructions.

Le MINISTRE reconnaît que le LOCATAIRE peut consentir des sûretés (hypothèques) relatives à toute construction érigée ou mise en place sur le territoire visé par le présent bail en faveur d'un créancier. Le MINISTRE doit être avisé par écrit de l'octroi et de l'extinction d'une telle sûreté (hypothèques) ainsi que des coordonnées du créancier hypothécaire. Si un créancier exerce des droits hypothécaires à l'égard des constructions, le MINISTRE consent à transférer le bail en faveur du créancier ou de l'acquéreur des constructions et reconnaît le droit dudit créancier ou dudit acquéreur aux avantages de la renonciation au bénéfice de l'accession et de la propriété superficière mentionnées à l'alinéa ci-dessus. Le créancier ou l'acquéreur des constructions devra donner avis écrit au MINISTRE du transfert de propriété

des constructions en sa faveur. Sur réception de cet avis, le MINISTRE procédera au transfert conformément à l'article (TRANSFERT DU BAIL) du présent bail.

#### **ARTICLE 5 - RENSEIGNEMENTS PERSONNELS**

Le LOCATAIRE qui consent des sûretés (hypothèques) relatives à toute construction érigée ou mise en place sur le territoire visé par le présent bail, à des fins de pourvoies et ayant fait l'objet d'une autorisation par le MINISTRE, en faveur d'un créancier autorise le MINISTRE à transmettre au créancier hypothécaire une copie des avis se rapportant au paiement, au non-renouvellement, à la résiliation ou à la révocation du présent bail.

#### **ARTICLE 6 - PLAN DE GESTION**

Le LOCATAIRE doit préparer à tous les trois ans, selon les directives transmises par le MINISTRE, un plan de gestion du Territoire ici appelé le « Plan ». Ce Plan contient des planifications de conservation et d'exploitation de la faune. En vue de la préparation du Plan, le MINISTRE fournit au LOCATAIRE le portrait du Territoire. Une fois approuvé par le MINISTRE, le Plan fait partie intégrante du présent bail et le LOCATAIRE se doit de le réaliser.

Le LOCATAIRE qui refuse de préparer le Plan, comme il est demandé par le MINISTRE, se voit imposer un Plan préparé par le MINISTRE aux frais du LOCATAIRE.

#### **ARTICLE 7 - PERMIS DE POURVOIRIE**

Le LOCATAIRE doit être détenteur d'un permis de pourvoirie.

#### **ARTICLE 8 - MAINTIEN DE L'OFFRE**

Le LOCATAIRE doit, pendant toute la durée du bail, maintenir l'offre de la pratique de chacune des activités pour lesquelles des droits exclusifs lui sont accordés ainsi que l'offre des services et l'équipement connexe.

#### **ARTICLE 9 - LIMITATION À LA FRÉQUENTATION**

Le LOCATAIRE doit limiter en tout temps à un maximum de dix pour cent (10 %) du total des jours-personnes d'activités effectuées, pour lesquelles le LOCATAIRE a des droits exclusifs sur le Territoire, le nombre de personnes invitées pour des fins publicitaires, promotionnelles, sociales ou autres de même nature.

De plus, dans le cas où il est constitué en personne morale ou en société, le LOCATAIRE doit limiter à un maximum de dix pour cent (10 %), les actionnaires, les membres, les associés, les employés de ceux-ci ou les employés du LOCATAIRE qui accèdent au Territoire, à titre onéreux ou gratuit, dans le but d'y pratiquer l'une ou l'autre des activités pour lesquelles il détient des droits exclusifs en vertu du présent bail. Ce pourcentage peut être augmenté ou diminué par entente administrative au préalable entre le MINISTRE et le LOCATAIRE.

#### **ARTICLE 10 - LIMITES DU TERRITOIRE**

Le LOCATAIRE doit identifier les limites du Territoire en utilisant des pancartes sur lesquelles sont, entre autres, inscrits en français le nom officiel du LOCATAIRE, le numéro de référence du bail et la nature des droits exclusifs accordés. L'installation de ces pancartes doit se faire à la périphérie du Territoire et le long des voies de circulation localisées sur le Territoire.

## **ARTICLE 11 - PARCELLE DE TERRAIN EXCLUE**

Toute parcelle de terrain faisant ou pouvant faire l'objet d'un bail à des fins de villégiature octroyé par le ministre des Ressources naturelles et de la Faune est exclue du Territoire pour les fins de l'exercice des droits conférés par les présentes.

## **ARTICLE 12 - VILLÉGIATURE ET CHASSE ET PÊCHE**

Dans tous les cas où il n'y a pas d'entente particulière concernant les activités de chasse et de pêche entre le LOCATAIRE et un titulaire d'un bail à des fins de villégiature (ci-après appelé villégiateur) octroyé par le ministre des Ressources naturelles et de la Faune sur le Territoire, le LOCATAIRE doit permettre à ce villégiateur d'y pratiquer des activités de chasse et de pêche selon les modalités prescrites par le MINISTRE.

Lorsque le LOCATAIRE conclut une entente particulière avec un villégiateur, cette entente doit être conditionnelle à son acceptation par le MINISTRE et le LOCATAIRE doit en transmettre copie au MINISTRE dans les quarante-cinq (45) jours de la date de sa conclusion.

Le MINISTRE doit alors transmettre son acceptation ou son refus au LOCATAIRE dans les quarante-cinq (45) jours de la date où il en a reçu copie. Si le MINISTRE ne transmet pas sa décision dans le délai prévu, cela équivaut à son acceptation de l'entente.

## **ARTICLE 13 – TAXES**

Le LOCATAIRE acquittera toutes les taxes foncières, générales ou spéciales, les taxes scolaires et autres cotisations imposées à l'égard des bâtiments et constructions érigées aux fins de l'exercice des droits prévus dans le présent bail.

## **ARTICLE 14 - TRANSFERT DU BAIL**

Le LOCATAIRE qui désire transférer le présent bail doit aviser le MINISTRE du nom et de l'adresse du nouveau LOCATAIRE en remplissant le formulaire de demande de transfert de bail qui doit être signé par le LOCATAIRE actuel et le nouveau ou fournir tout document légal confirmant le transfert. S'il existe une sûreté (hypothèque) grevant toute construction, il doit en mentionner l'existence dans ce formulaire ou dans le document légal de transfert. Le MINISTRE doit aviser le créancier hypothécaire de ce transfert. Dans le cas d'un transfert en faveur d'un groupe, le MINISTRE transférera le bail au nom du représentant choisi par le groupe.

Si le LOCATAIRE décède, fait faillite ou si le bâtiment situé sur le territoire visé par le présent bail a fait l'objet d'une vente en justice, d'un exercice d'un droit hypothécaire, le MINISTRE transfère le bail en faveur de l'héritier, du syndic, du créancier hypothécaire ou de l'acquéreur des constructions.

Le MINISTRE procédera au transfert sur paiement des frais inhérents et de tout loyer dû par l'ancien locataire.

## **ARTICLE 15 - CESSION OU SOUS-LOCATION**

Les droits que confère le présent bail ne peuvent valablement être cédés ou sous-loués à une autre personne, sans l'autorisation du MINISTRE. Le demandeur est alors tenu de payer les droits exigibles tels qu'établis par le MINISTRE.

## **ARTICLE 16 - RESPONSABILITÉ**

Le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour que le MINISTRE ne soit pas tenu responsable des dommages et dépens résultant de réclamations, poursuites ou recours quelconques en raison de l'exercice des droits qui lui sont consentis par les présentes. Il en est de même de tout dommage direct ou indirect qui pourrait être causé aux installations faisant l'objet du présent bail.

## **ARTICLE 17- MODIFICATION**

Les parties conviennent d'apporter au présent bail toute modification requise par le MINISTRE aux fins de le rendre conforme à toute modification de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune ou de ses règlements ou de toutes politiques ministérielles ou gouvernementales et à la Loi sur les droits de chasse et de pêche dans les territoires de la Baie James et du Nouveau Québec (L.R.Q.,C.D-13.1), le cas échéant.

## **ARTICLE 18 - DÉFAUT**

Le LOCATAIRE sera en défaut s'il ne respecte pas les conditions de son bail ou si le bail a été obtenu à la suite d'une déclaration frauduleuse. Le MINISTRE pourra alors exiger que les correctifs soient apportés dans un délai qu'il fixe et, à défaut, modifier, annuler ou ne pas renouveler le bail conformément aux dispositions de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune.

Un avis de modification, d'annulation ou de non-renouvellement, de trente (30) jours sera notifié, avec une copie de l'avis de défaut transmis au LOCATAIRE, à tout créancier détenant une sûreté (hypothèque) sur toute construction et dont la sûreté (hypothèque) a fait l'objet d'un avis écrit au MINISTRE. Le créancier peut alors remédier au défaut du LOCATAIRE et obtenir le transfert du bail en sa faveur.

## **ARTICLE 19 - LOIS APPLICABLES**

Le présent bail est régi par les lois du Québec et toute instance doit être introduite devant un tribunal du Québec. Notamment, s'appliquent au présent bail, la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune, le Règlement sur les pourvoyeurs de chasse, de pêche et de piégeage édicté par le décret 1292-84 du 6 juin 1984 et ses amendements subséquents, ainsi que les autres règlements qui découlent de la loi et qui concernent les pourvoies.

## **ARTICLE 20 - ANNEXES**

Les annexes mentionnées au présent bail et, le cas échéant, la proposition d'appel d'offres signée par le LOCATAIRE et les documents qui l'accompagnent, en font partie intégrante.

## **ARTICLE 21 - RELATIONS OPÉRATIONNELLES**

L'administration et l'application du présent bail sont sous la responsabilité du directeur de l'aménagement de la faune de la région où est situé le Territoire ou de son représentant désigné sur les lieux.

## **ARTICLE 22 - CHANGEMENT D'ADRESSE ET TOUT AUTRE AVIS**

Tout changement d'adresse et autre avis, pour être valide et lier les parties, doit être donné par écrit et transmis au MINISTRE à l'adresse qu'il communique au LOCATAIRE et au LOCATAIRE à l'adresse qu'il communique au MINISTRE.

**ARTICLE 23 - INTERPRÉTATION**

Dans le présent bail, l'expression « LOCATAIRE » comprend tout cessionnaire du bail, le cas échéant.

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé en deux (2) exemplaires aux dates et endroits suivants

**LE MINISTRE DES RESSOURCES NATURELLES  
ET DE LA FAUNE**

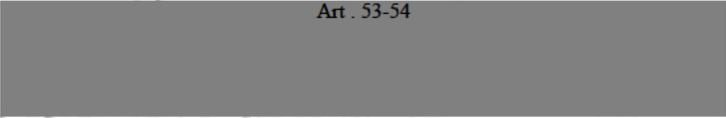
PAR : *Danielle St-Pierre*  
DANIELLE ST-PIERRE  
DIRECTRICE DE L'AMÉNAGEMENT DE  
LA FAUNE DE  
LAVAL-LANAUDIÈRE-LAURENTIDES

*03-04-2008*  
DATE

\_\_\_\_\_  
REPENTIGNY

**LOCATAIRE**

**POURVOIRIE ST-ZÉNON INC.**  
NEQ : 1142786871

Art. 53-54  
PA   
*Richard Handfield*  
RICHARD HANDFIELD  
PRÉSIDENT  
*14-4-2008*  
DATE  
*ST-ZÉNON*  
ENDROIT



PROVINCE DE QUÉBEC  
MINISTÈRE DU LOISIR, DE LA CHASSE ET DE LA PÊCHE  
DIVISION D'ENREGISTREMENT DE BERTHIER

#### DESCRIPTION TECHNIQUE

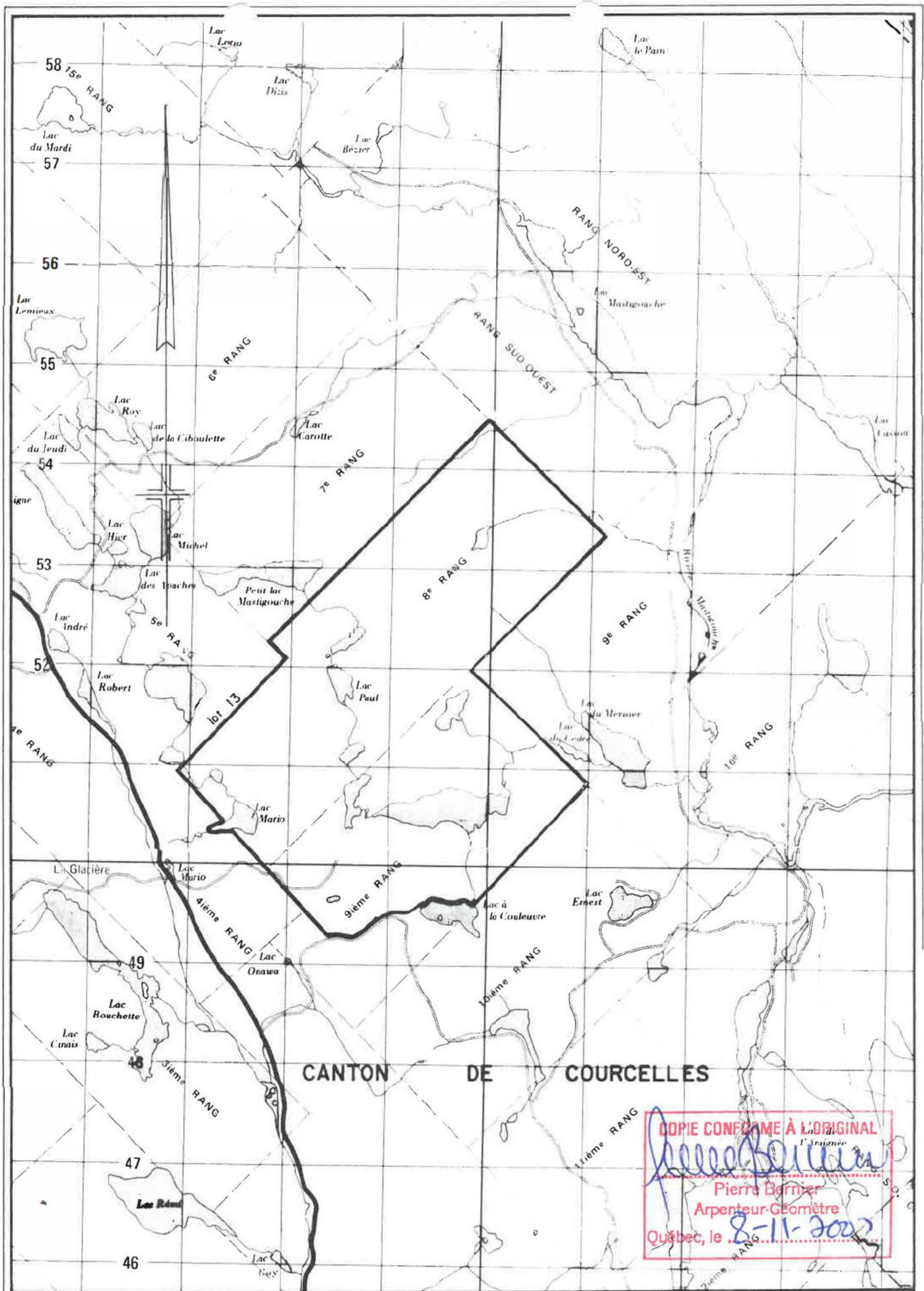
TERRES DOMANIALES DÉSIGNÉES À DES FINS DE DÉVELOPPEMENT DE  
L'UTILISATION DES RESSOURCES FAUNIQVES

Minute 8600

Un territoire situé dans la municipalité régionale de comté de Matawinie, dans le canton de Courcelles, ayant une superficie de 11,6 km<sup>2</sup> et dont la ligne périmétrique se décrit comme suit:

Partant d'un point situé sur la ligne de division des rangs VII et VIII du canton de Courcelles et le coin sud du lot 32 du rang VII; de là, vers le nord-est, la limite sud-est du rang VII; de là, vers le sud-est et le sud-ouest, la limite nord-est et le sud-est du rang VIII jusqu'à la limite nord-est du lot 36 du rang IX du canton de Courcelles; de là, vers le sud-est, la limite nord-est du lot 36 du rang IX jusqu'à la limite sud-est du rang IX; de là, vers le sud-ouest, la limite sud-est du rang IX, jusqu'à un point situé à 60 m à l'est de la ligne des hautes eaux ordinaires (L.H.E.O.) sur la rive est du lac à la Couleuvre; de là, dans une direction générale nord-ouest, ouest et sud-ouest, ladite ligne parallèle et distante de 60 m de la L.H.E.O. dudit lac, en contournant celui-ci par le nord, jusqu'à la rencontre avec la limite nord-est du lot 28 du rang IX du canton de Courcelles; de là vers le sud-ouest une ligne parallèle à la limite sud-est du rang IX, jusqu'à la rencontre avec la limite est de l'emprise du chemin du lac à la Couleuvre; de là, dans une direction générale sud-ouest, la limite nord de l'emprise du chemin jusqu'à la rencontre avec le prolongement de la limite nord-est du rang IV du canton de Courcelles; de là, vers le nord-ouest jusqu'à un point situé sur le coin est du lot 20B du rang IV dudit canton, en contournant vers l'ouest selon la L.H.E.O. le lac qu'on y rencontre; de là, vers le nord-ouest, la limite nord-est du rang IV et son prolongement jusqu'à la rencontre avec la





Gouvernement du Québec  
 Ministère du Loisir,  
 de la Chasse et de la Pêche  
**Direction des services techniques**

Préparé par: Service de l'acquisition d'immeubles

TERRES DOMANIALES DÉSIGNÉES À DES  
 FINS DE DÉVELOPPEMENT DE L'UTILISATION  
 DES RESSOURCES FAUNIQUES

Echelle: 1:50,000

Date: 86-12-22

Plan N : P-8600

## Droit

Numéro :	62 139		
État :	Actif		
Nature de droit :	Droit exclusif de chasse et de pêche		
Description sommaire :			
Prise d'effet :	1 avril 2008		
Mise à jour :	11 mai 2021	Type de transaction :	Renouvellement
Échéance :	31 mars 2022		
Fin d'effet :			

## Émetteur

Responsable actuel :	Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs Secteur de la faune et des parcs		
Dossier(s) :	P14-580 Pourvoirie St-Zénon inc.		
Émetteur à l'origine :	Ministère des Ressources naturelles et de la Faune Secteur Faune Québec		

## Titulaire(s)

Nom :	Pourvoirie St-Zénon inc. NEQ: 1142786871		
Identifiant :	P14-580		

## Assise

Territoire officialisé au Registre du domaine de l'État (TOR)			
Territoire (numéro) :	Pourvoirie (1400-0580) St-Zénon inc. (TF-150)		

## Document(s) d'attribution

Type de document :	Bail		
Identifiant :	P14-580		
Date :	16 février 1999		
Type de document :	Bail		
Identifiant :	P14-580_Bail renouvelable automatiquement si les conditions sont respectées.		
Date :	14 avril 2008		

## Historique

Pour plus d'information, veuillez consulter l'historique dans la grille de résultats de recherche des droits et contraintes. L'historique porte sur les données enregistrées depuis la mise en ligne du Registre du domaine de l'État le 10 janvier 2005. D'autres informations ayant trait à l'historique de certains droits ou de certaines contraintes peuvent également être disponibles dans les données archivées de l'ancien registre Terrier (SITAT).