Ministère
de l'Environnement,
de la Lutte contre
les changements
climatiques, de la Faune
et des Parcs
Québec

Direction principale des renseignements, de l'accès à l'information,
de l'éthique et des plaintes

PAR COURRIEL

Québec, le 15 novembre 2024

Objet : Demande de documents n°2024-10-134– Lettre de réponse

Monsieur,

La présente fait suite à votre demande d'accès, reçue le 29 octobre dernier, concernant la copie de l'entente entre la pourvoirie et le MELCCFP.

Le document suivant est accessible :

- DO_768_Bail_DE_2014-2022_ 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, 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. Daquin Douglas Ngankam, analyste responsable de votre dossier, à l'adresse courriel Daquin.NGANKAM@environnement.gouv.qc.ca, en mentionnant le numéro de votre dossier en objet.

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

Pour le directeur,

ORIGINAL SIGNÉ PAR

Édifice Marie-Guyart, 29e étage
675, boul. René-Lévesque Est, boîte 13
Québec (Québec) G1R 5V7
Téléphone : 418 521-3858
Télécopieur : 418 643-0083
Courriel : acces@environnement.gouv.qc.ca
Site Web : www.environnement.gouv.qc.ca

Ministère
de l'Environnement,
de la Lutte contre
les changements
climatiques, de la Faune
et des Parcs
Québec

Direction principale des renseignements, de l'accès à l'information,
de l'éthique et des plaintes

Dorion Martin

p. j. 3

Édifice Marie-Guyart, 29e étage
675, boul. René-Lévesque Est, boîte 13
Québec (Québec) G1R 5V7
Téléphone : 418 521-3858
Télécopieur : 418 643-0083
Courriel : acces@environnement.gouv.qc.ca
Site Web : www.environnement.gouv.qc.ca

REÇU LE
16 MAI 2014

Témoin de signature du bail de droits exclusifs
P08-768 Pourvoirie St-Cyr Royal (NEQ 1143564988)

Je suis témoin de la signature du bail de droits exclusifs P08-768

Mathieu Benoit, Agent de protection

Nom du témoin — Fonction

Date : 15 mai 2014

Bureau des agents de protection de faune, Senneterre

Ministère du
Développement durable,
de l'Environnement,
de la Faune et des Parcs
Québec

REÇU LE
16 MAI 2014

BAIL DE DROITS EXCLUSIFS NEQ : 1143564988

Bail numéro : P08-768

LE MINISTRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA FAUNE ET DES PARCS, pour et au nom du gouvernement du Québec, ici représenté par Marc Deschesnes, Directeur des opérations régionales de l'Abitibi-Témiscamingue 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 -

PAVILLON DU LAC BERTHELOT INC. , compagnie légalement constituée ayant son siège au 2700 chemin Pourvoirie-Berthelot, Senneterre, (Québec), J0Y 2M0, ici représenté par Diane Koch, agissant en sa qualité de présidente, dûment autorisé à l'effet des présentes par une résolution de son conseil d'administration en date du 31 du mois de mars 2014, 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 (RLRQ, chapitre 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 et de pêche 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 4 octobre 2004 par M. Pierre Bernier, arpenteur-géomètre, et qui portent respectivement les numéros 0800-0768-02 et 1708 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 2014 et se terminant le 31^{e} jour du mois de mars 2023. À compter du 1er avril 2015, 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 l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002) sera exigé pour tout paiement effectué en retard, tel que prévu sur l'avis de paiement. Tout chèque qui n'est pas honoré par l'institution sur laquelle il est tiré est assujetti aux frais édictés selon l'article 12.2 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002)

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 (RLRQ, chapitre 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 indemnisera le LOCATAIRE conformément à l'article 91 de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (RLRQ, chapitre 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 SUPERFICIARE

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 superficiaire à compter du moment où elle sera réalisée ou mise en place. Cette propriété superficiaire 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 superficiaire mentionnées à l'alinéa ci-dessus. Le créancier ou l'acquéreur des constructions devra donner avis écrit au MINISTRE du transfert de propriété

Initiales
Art. 53,54

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 pourvoiries 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.

Initiales

Art. 53,54

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 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 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.

Initiales

Art. 53,54

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 (RLRQ, chapitre C-61.1) 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 (RLRQ, chapitre 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 (RLRQ, chapitre C-61.1).

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 (RLRQ, chapitre C-61.1), le Règlement sur les pourvoyeurs de chasse, de pêche et de piégeage (RLRQ, chapitre C-61.1, r. 24), ainsi que les autres règlements qui découlent de la loi et qui concernent les pourvoiries.

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 des opérations régionales de l'Abitibi-Témiscamingue 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.

Initiales
Art. 53,54

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 DU DÉVELOPPEMENT DURABLE, DE L'ENVIRONNEMENT, DE LA FAUNE ET DES PARCS

PAR : Marc Deschesnes

Marc Deschesnes
Directeur des opérations régionales de l'Abitibi-Témiscamingue
Secteur de la Faune
Ministère du Développement durable,
de l'Environnement, de la Faune et des Parcs
70, boul. Québec
Rouyn-Noranda(Québec) J9X 6R1

30 avril 2014
DATE

Rouyn-Noranda
ENDROIT

LOCATAIRE

PAVILLON DU LAC BERTHELOT INC.
NEQ : 1143564988

PAR : Art. 53,54

Diane Koch

2700, Chemin Pourvoirie-Berthelot
Senneterre (Québec) J0Y 2M0

Mai 15, 2014
DATE

Senneterre
ENDROIT

Initiales
Art. 53,54