

## PAR COURRIEL

Québec, le 19 février 2025

Objet : Demande d'accès n° 2024-08-065– Lettre de réponse

---

Monsieur,

La présente fait suite à votre demande d'accès, reçue le 14 août dernier, concernant le bail hydrique 9495-86.

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

1. Bail 9495-86\_6 pages;
2. Croquis Bail 9495-86\_1 page.

Plus précisément, nous vous référons à l'article 2 du bail afin de connaître les fins autorisées.

Vous noterez que, dans les deux 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, 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.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, vous pouvez communiquer avec M<sup>me</sup> Yvonne Li, analyste responsable de votre dossier, à l'adresse courriel [yvonne.li@environnement.gouv.qc.ca](mailto:yvonne.li@environnement.gouv.qc.ca), en mentionnant le numéro de votre dossier en objet.

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

Pour le directeur,

ORIGINAL SIGNÉ PAR

Martin Dorion

p. j. (4)



Gouvernement du Québec  
Ministère de l'Environnement et de la Faune  
Service de la gestion du domaine  
hydrique public

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

Bail no: 9495-86

Dossier no: 4121-02-69-0938

L'an mil neuf cent quatre-vingt-quinze,  
le premier jour du mois de février.

LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC,  
ici représenté par monsieur Denys Jean, Sous-ministre  
adjoint aux Politiques du ministère de l'Environne-  
ment 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 Baie inc.

demeurant à 343, Route 202  
Bedford (Québec)  
JOJ 1A0

ci-après appelé le LOCATAIRE,

1.- DESCRIPTION DES LIEUX LOUÉS:

Un lot de grève et en eau profonde faisant  
partie du lit du lac Champlain, vis-à-vis les  
lots 133-44 et 133-45, du canton de la paroisse  
de Saint-Georges-de-Clarenceville, 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 un terre-plein, des débarcadères  
flottants et un bassin servant de place de  
mouillage pour quarante-cinq (45) embarcations  
à des fins de marina, le tout couvrant une  
superficie approximative de 3805,09 m<sup>2</sup> ou  
(40959 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> juin 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 deux cent (200 \$). 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.

7.- DÉLIMITATION DE LA PROPRIÉTÉ:

Il est convenu que la limite entre la propriété riveraine et celle du domaine public 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:

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 9192-271, en date du 14 janvier 1992, intervenu entre la Marina Bedford inc. et le gouvernement du Québec, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1994.

Ce bail est conditionnel à l'autorisation obtenue du Club de golfe Baie Missisquoi (1986) enr. qui est locataire de la Couronne pour les terrains riverains vis-à-vis l'implantation de la marina, selon le bail # 799 du 22 septembre 1961.

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 LAI

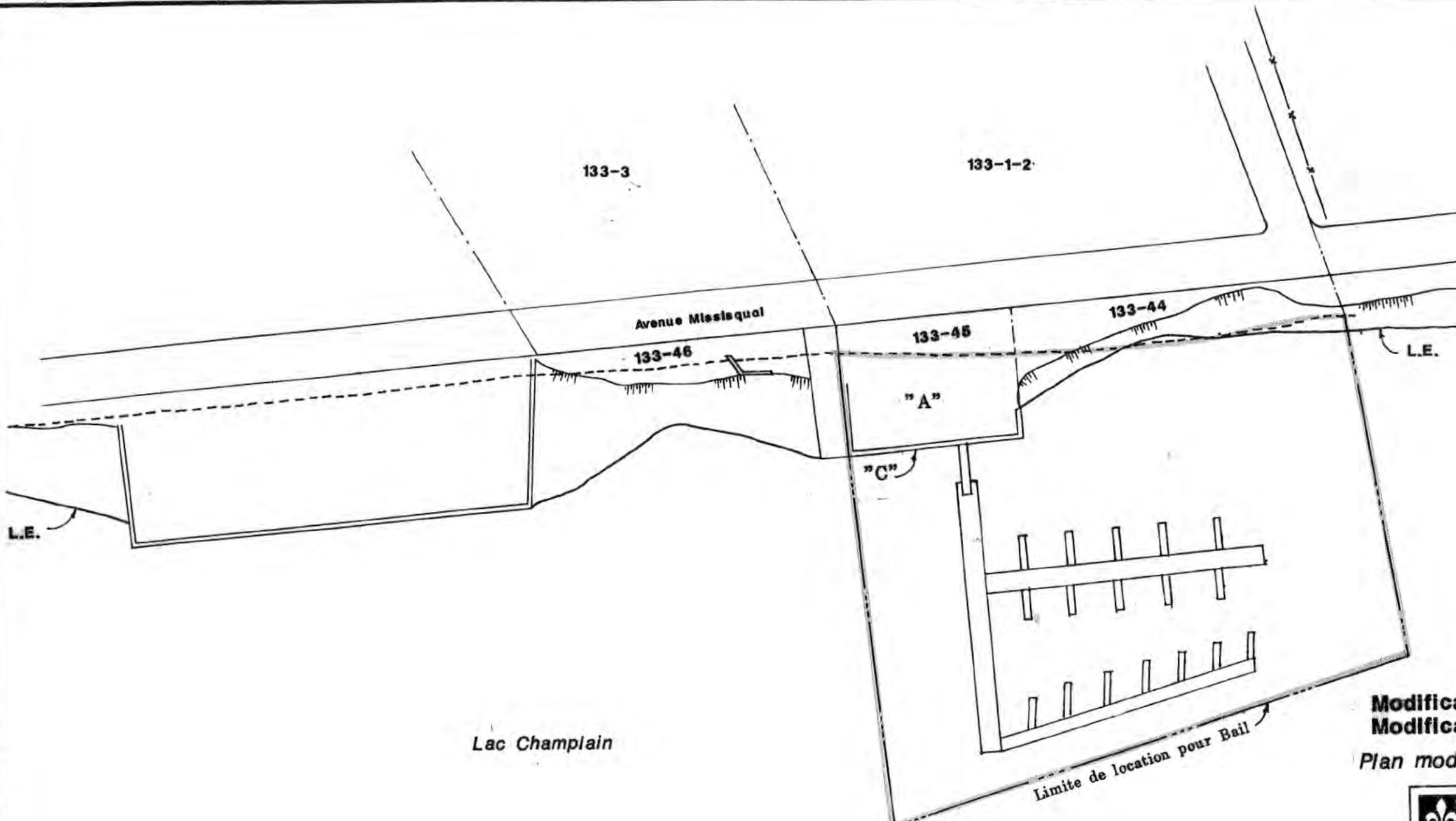
Témoin

53-54 LAI

Signature du locataire



DENYS JEAN  
Sous-ministre adjoint  
aux Politiques

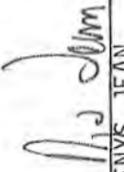


Plan montrant l'état actuel d'une partie du lit du lac Champlain en face des lots 133-3, 133-1-2, 133 Ptie du cadastre de la paroisse de St-Georges de Clarenceville, Mun. de Venise en Québec.

- Légende**
- Ligne des Hautes Eaux Ordinaires
  - L.E. = Ligne des eaux le 30 Juillet 1976
  - A = Terre-Plein
  - B = Débarcadères
  - C = Mur de béton

Cette copie de plan fait partie intégrante du bail annuel 9495-86 en date du 1er février 1995, intervenu entre Marina de La Baie inc. et le gouvernement du Québec.  
 53-54 LAI

53-54 LAI  
 Signature du locataire  
 Témoin

  
 DENYS JEAN  
 Sous-ministre adjoint  
 aux politiques

**Modification R.Lalancette le 91/02/26**  
**Modification R.Lalancette 90-12-03**  
 Plan modifié le 24/8/88 par J.St-Laurent


 Gouvernement du Québec  
 Ministère de l'Environnement  
 Direction du Milieu Hydrique

**SERVICE DU DOMAINE HYDRIQUE**

**Lots 133-3, 133-1-2, 133 Ptie**  
 Cad: Paroisse St-Georges de Clarenceville  
 Mun: Venise en Québec

Échelle: 1" = 50'0"    No: 938/1967    2211/1963

Levé:	Rosaire Lalancette	76-07-24
Dessin:	Jean St-Laurent	88-08-24
Tracé:	Claude Huron	89-01-31