



Bail no.: 36.336
Dossier: 600 451
Annexes: ...!

ENTRE le ministre de l'Énergie et des Ressources du Gouvernement du Québec, dûment autorisé aux fins des présentes par le décret portant le numéro 2741-77, en date du 17 août 1977, ici représenté par M. Louis-René Pedneault, administrateur régional du bureau de Montréal, agissant à titre de

PARTIE DE PREMIÈRE PART, ci-après nommée le « PROPRIÉTAIRE »,

ET

Jean-Claude Ouellette,

53 - 54

PARTIE DE SECONDE PART, ci-après nommée le « LOCATAIRE »,

LESQUELLES parties font les conventions suivantes:

Le propriétaire loue par les présentes au locataire, ce acceptant, l'immeuble décrit ci-après:

Le terrain connu et désigné comme étant le lot cent soixante-six (166) du rang K de l'arpentage primitif du canton de Clyde, y compris la partie dudit lot qui pourrait être affectée de la réserve en bordure des rivières et des lacs, correspondant au lot K-166 du rang K, du cadastre du canton de Clyde.

d'une superficie de 3291 mètres carrés plus ou moins, tel que le tout se trouve actuellement et dont le locataire se déclare content et satisfait pour le bien connaître.

Droits au présent bail transférés à Monsieur Jean	
Paquette	53 - 54
MONTREAL, le 9 juillet	19 84
53 - 54	

ENTRÉE



LE PRÉSENT BAIL est fait aux charges, clauses et conditions suivantes, savoir:

1. SOUS-LOCATION: Le locataire pourra sous-louer le terrain ainsi que les ouvrages et constructions qui y sont érigés, sans aucune permission spéciale du propriétaire, pourvu que celui-ci en soit informé, à charge cependant pour le locataire de demeurer garant auprès du propriétaire des obligations stipulées dans le présent bail.

2. TRANSFERT: À la suite d'un avis du locataire au propriétaire, le locataire pourra transférer ses droits au présent bail à un tiers. Le propriétaire ne pourra par ailleurs refuser le transfert que si les conditions du bail ne sont pas remplies. Les honoraires de transfert à payer lors de l'acceptation d'icelui seront ceux fixés par décret.

3. DROIT DE SUPERFICIE: À titre de droit de superficie valable pour la durée du présent bail et de ses renouvellements, le propriétaire accorde au locataire le droit d'ériger des bâtisses et de faire des améliorations sur l'immeuble loué.

4. PRISE EN POSSESSION: Le propriétaire se réserve le droit, à la fin du bail ou à tout autre moment, dans le cas où l'immeuble présentement loué serait requis pour fins d'intérêt public, de rentrer dans l'entière propriété des ouvrages et constructions érigés par le locataire sur ledit immeuble, en payant à ce dernier leur valeur, laquelle sera déterminée, si nécessaire, suivant les procédures prévues par la Loi de l'expropriation.

5. RENONCIATION À L'ACCESSION: Le propriétaire renonce dès à présent à son droit d'accession pour tous les ouvrages et constructions qui seront réalisés par le locataire sur l'emplacement désigné. En conséquence de cette renonciation par le propriétaire, le locataire sera entièrement propriétaire des ouvrages et constructions faits par lui, en conformité avec les présentes.

6. TAXES: Le locataire sera tenu d'acquitter toutes les taxes générales et spéciales, cotisations et autres redevances qui pourront être légalement imposées pendant la durée du présent bail sur l'immeuble loué.

7. LOIS FÉDÉRALES ET PROVINCIALES ET RÈGLEMENTS MUNICIPAUX: Le locataire sera tenu de se conformer aux lois et règlements fédéraux et provinciaux, notamment ceux concernant la protection de l'environnement, les terres et forêts publiques, la navigation, même de plaisance, le régime des eaux, les mines, la conservation de la faune, le flottage du bois et les barrages. Le locataire sera aussi tenu de respecter les règlements municipaux.

8. INSPECTION: Le locataire doit permettre au propriétaire de vérifier l'état de l'immeuble loué et de s'assurer que les clauses du bail sont respectées. S'il s'agit de faire visiter l'immeuble à un locataire éventuel, le propriétaire doit donner au locataire, sauf urgence ou impossibilité physique, un préavis d'au moins vingt-quatre heures de son intention.

9. VOIE D'ACCÈS: Le locataire devra réaliser, à ses frais et dépens, la voie dont il aura besoin pour accéder à son terrain à partir du chemin d'accès.

10. TERME: Le présent bail aura une durée de *trente (30)* an(s), commençant le premier jour de *juin* 19 *81*, jusqu'au dernier jour de *mai 2011*.

11. LOYER: Le locataire paiera au locateur un loyer annuel de *cent soixante-cinq dollars*, (\$ *165,00*)
sujet à révision suivant les modalités décrites ci-après.

Ce loyer sera payable d'avance tous les ~~ans~~ ans.

12. LIEU DE PAIEMENT: Tous les paiements en vertu du présent bail devront être faits directement au ministère des Terres et Forêts à Québec, par chèque certifié à l'ordre du Ministre des finances, tel qu'il est stipulé aux présentes. Ces paiements devront être faits en entier, le locateur se réservant le droit de refuser tout paiement partiel. Un intérêt calculé au taux fixé par l'arrêté en conseil numéro *3247-80* du *16 octobre* 19 *80* sera chargé sur tout paiement en retard.

13. RÉVISION DU LOYER: Le loyer annuel sera ajusté tous les *cinq (5)* ans selon le tarif fixé par arrêté en conseil ou, en l'absence de tel tarif, en tenant compte du loyer lors du début du terme du présent bail, sur la base de la variation dans l'indice général des prix à la consommation pour l'ensemble du Québec, en prenant comme base l'indice annuel moyen à la date du début du terme du présent bail.

14. FINS DE LA LOCATION: Le locataire est autorisé à occuper et à utiliser l'immeuble présentement loué uniquement et exclusivement aux fins de *villégiature personnelle*.

sauf dérogation autorisée expressément par écrit par le locateur.

15. OBLIGATION DE CONSTRUIRE: Il est convenu que le locataire s'engage à ériger des constructions d'une valeur d'au moins \$*6000,00* et à réaliser des améliorations pour une valeur d'au moins \$ *500,00* sur le site du terrain désigné à cette fin. La construction du bâtiment principal devra être achevée dans les *2* années de la date du présent bail.

16. RENOUELEMENT: Si à l'expiration du terme, l'immeuble présentement loué n'est pas requis pour fins d'intérêt public, les parties pourront renouveler le présent bail pour une période minimale de *dix (10)* an(s), aux conditions qui seront alors demandées par le locateur. À défaut de renouvellement de la part du locataire et dans le cas où il n'y aurait pas de nouveau locataire de proposé, le locateur aura alors la faculté de retenir les ouvrages et constructions en payant la valeur estimative qu'ils auront alors, ou pourra exiger que le locataire les enlève à ses frais dans le délai de six (6) mois de la cessation du bail, à défaut de quoi le locateur pourra le faire aux frais du locataire.

17. RÉVOCATION: Le locateur pourra révoquer le présent bail, conformément aux dispositions de la Loi des terres et forêts, notamment dans les cas suivants:

- a) Si le bail a été consenti à la suite de déclarations inexactes de la part du locataire;
- b) Si le locataire occupe l'immeuble loué pour d'autres fins que celles mentionnées dans le bail;
- c) Si le loyer n'est pas payé en entier dans les trente (30) jours qui suivront son échéance, même s'il n'y a pas eu demande de paiement;

d) Si le locataire refuse ou néglige de remplir quelque'une des conditions du présent bail.

Le locateur fera tous les efforts raisonnables pour transmettre un préavis d'au moins soixante (60) jours de l'intention de révoquer le bail à tout créancier hypothécaire qui aura préalablement fourni au locateur son nom, son adresse et la nature de sa créance par courrier recommandé au ministère des Terres et Forêts, à Québec.

18. CLAUSES ADDITIONNELLES: Sont annexées, comme partie intégrante du présent bail, les clauses additionnelles concernant la location de terres publiques pour des fins particulières.

19. DÉCLARATION: Le locataire reconnaît que l'immeuble loué fait partie du domaine public et qu'il ne pourra en aucun temps prétendre à une concession définitive, pas plus qu'il ne pourra exiger l'émission de lettres patentes.

20. RESPONSABILITÉ: Le locataire s'engage à tenir indemne et à défendre le locateur contre toute réclamation qui pourrait être faite contre le locateur par suite de dommages ou de pertes subis sur le terrain loué.

SIGNÉ EN DOUBLE

À Boisbrun, le 18 juin 1981.
53 - 54 Témoin 53 - 54 Locataire

53 - 54 Témoin

A L'USAGE EXCLUSIF DU MINISTÈRE

À Montréal, le 22 juin 1981.
53 - 54 Témoin 53 - 54 Locateur

53 - 54 Témoin

ANNEXE I

CLAUSES ADDITIONNELLES CONCERNANT LA LOCATION À LONG TERME DE TERRES PUBLIQUES POUR FINS DE VILLÉGIATURE RÉSIDENTIELLE

21. DÉBOISEMENT

a) Marges latérales et arrière

Aucun déboisement n'est permis sur une bande de dix (10) mètres de largeur à partir des limites d'arpentage latérales et arrière du terrain afin d'en préserver le caractère naturel, sauf dans le but d'aménager une voie d'accès au chalet ou d'enlever les arbres morts ou endommagés par le feu, les insectes, les champignons ou autres agents destructeurs.

b) Marges riveraine et frontale

Aucun déboisement n'est permis sur une bande de dix (10) mètres de largeur à partir des limites d'arpentage riveraine et frontale du terrain, sauf pour l'aménagement d'une voie d'accès à la rive ou au chemin d'accès ainsi que pour enlever les arbres morts ou endommagés par le feu, les insectes, les champignons ou autres agents destructeurs.

22. INSTALLATIONS SANITAIRES

Le locataire devra se conformer aux exigences et règlements émis par les Services de protection de l'environnement lors de l'implantation de ses installations sanitaires.

23. INSTALLATION D'UNE MAISON MOBILE ET D'UNE ROULOTTE

L'installation en permanence d'une maison mobile ou d'une roulotte est interdite, sauf si le règlement de zonage municipal l'autorise expressément.

24. DIMENSIONS DU CHALET

Le locataire ne pourra construire qu'un seul chalet dont la superficie d'implantation devra couvrir au moins quarante (40) mètres carrés. La largeur de la façade du chalet devra être supérieure à six (6) mètres.

La hauteur minimale du chalet sera de deux mètres et demi (2,5) du sommet de la surface des fondations au sommet des murs extérieurs; le chalet ne pourra comporter plus de deux (2) étages et sa hauteur maximale devra être de dix (10) mètres.

25. VOIE D'ACCÈS AU CHALET

Une seule voie d'accès au chalet pourra être aménagée sur le terrain loué. La chaussée de cette voie d'accès devra avoir une largeur maximale de quatre (4) mètres. Le locataire ne pourra aménager d'autre ouverture sur le chemin d'accès.

26. UTILISATION DES ENGRAIS, SELS ET HUILES

L'utilisation des engrais chimiques et naturels sur le gazon ainsi que l'épandage d'huile et de sel sur la voie d'accès sont interdits.

TFF-2620-18c

27. BARRIÈRE ET CLÔTURE

Une barrière bloquant la voie d'accès au terrain ne pourra être érigée à moins de cinq (5) mètres de la ligne bordant le chemin d'accès et elle ne pourra pas excéder un mètre et demi (1,5) de hauteur. L'installation d'une clôture autour du terrain est strictement interdite.

28. USAGES COMPLÉMENTAIRES

Les usages complémentaires suivants sont permis:

- a) garage privé pour l'auto;
- b) équipements de jeu;
- c) potager, pourvu qu'aucun produit ne soit vendu sur les lieux;
- d) bâtiment pour l'entreposage de l'équipement nécessaire à l'entretien du terrain, à l'exclusion de tout bâtiment pouvant abriter des animaux de ferme ou d'élevage;
- e) foyer pour cuisson (barbecue), mâts, treillis et autres objets de décoration extérieure;
- f) puits.

29. DISPOSITION DES DÉCHETS

Le service de la cueillette des déchets sera assuré par la municipalité. À défaut d'un service municipal adéquat, le locataire devra obtenir un permis du ministère des Terres et Forêts afin d'aménager et d'utiliser un dépotoir sur les terres publiques.

Il est interdit de remiser sur le terrain tout véhicule désaffecté ou non immatriculé.

30. CLAUSE SPÉCIALE

Avis

Suite aux événements qui ont été portés à notre attention concernant notre développement du lac de la Décharge dans le canton de Clyde, nous vous apportons le mémorandum suivant.

Le bail qui a été émis à chacun des locataires autorise ces derniers à effectuer des aménagements à l'intérieur des limites de la propriété sous bail seulement. Il est formellement défendu de faire des aménagements à l'extérieur des limites de la propriété sous bail à moins d'avoir préalablement obtenu une autorisation écrite du ministère de l'Energie et des Ressources.

Les surfaces non subdivisées de notre développement du lac de la Décharge ont été conservées afin d'offrir à la population une accessibilité au plan d'eau. Seuls les aménagements jugés essentiels par les autorités de notre ministère y sont autorisés.

En vertu des lois du ministère de l'Energie et des Ressources, les personnes ayant entrepris des travaux sans autorisation sont susceptibles de se voir imposer les sanctions prévues aux articles 82, 83 et 84 du chapitre T-9 de la loi sur les Terres et Forêts.

D'autre part, si certaines informations complémentaires vous étaient nécessaires, vous pourrez au besoin vous adresser au service régional des terres situé au 1255 Carré Phillips, suite 505, Montréal, 873-3864 ou encore à nos représentants de St-Jovite dont les bureaux sont situés au 1208 rue Ouimet, (819) 425-3731.

Votre tout dévoué.

53 - 54

Louis-René Pedneault
Administrateur régional

