



MINISTÈRE DES TERRES ET FORÊTS

SERVICE DES TERRES

D. 39914

No 28,266

BAIL

ENTRE l'Honorable ministre des Terres et Forêts du Gouvernement du Québec et dûment autorisé aux fins des présentes par l'arrêté en Conseil portant le numéro **541-72**
 en date du **22 février 1972** ici représenté par son sous-ministre
 adjoint, M. **Jean-Noël Poulin.**

PARTIE DE PREMIÈRE PART, ci-après nommée le "BAILLEUR", et
Monsieur Aristide Labrosse ar. 14-53-54

PARTIE DE SECONDE PART, ci-après nommée le "PRENEUR".
 LESQUELLES parties font les conventions suivantes: —

Le BAILLEUR loue par les présentes au PRENEUR, ce acceptant, ce qui suit, savoir: —

Un emplacement sur la partie nord-est du lot 5, rang VII, canton de Montcalm, tel qu'indiqué sur le croquis produit avec la demande du Preneur.

d'une superficie de **1 acre**, plus ou moins, tel que le tout se trouve actuellement et dont le PRENEUR se déclare content et satisfait pour le bien connaître.

Le PRENEUR déclare en outre que le terrain ci-dessus décrit n'est ni occupé ni amélioré.

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

1° Terme: — Le présent bail est fait pour le terme de **dix (10)** ans, à compter du **premier avril 1975**, sujet à renouvellement à la discrétion du BAILLEUR; tel que ci-après prévu.

2° Loyer: — Le PRENEUR paiera au BAILLEUR un loyer annuel de \$ **35.00 (trente-cinq dollars)** Ce loyer sera payable d'avance **tous les deux ans.**

3° Droits du Preneur: — Le PRENEUR est autorisé à occuper et à utiliser le terrain présentement loué uniquement et exclusivement aux fins suivantes: **villégiature personnelle.**

4° Améliorations: — Le PRENEUR sera tenu de ~~faire sur le terrain loué, durant la première année du bail, des améliorations d'une valeur d'au moins \$~~ **porter la valeur de son chalet à \$3,000.00** ~~et d'y maintenir, à partir de la deuxième année, des constructions d'une valeur d'au moins \$~~ **d'ici au premier avril 1977.**

5° Transfert: — Le PRENEUR ne pourra transférer ses droits au présent bail ni sous-louer le dit terrain, en tout ou en partie, sans le consentement par écrit du BAILLEUR. Les honoraires de transfert à payer, lors de l'acceptation d'icelui, seront de \$ **10.00.**

6° Clauses spéciales: —

- a) Le Preneur sera tenu de faire arpenter et cadastrer le terrain présentement loué à ses frais, si les circonstances forcent le Bailleur à l'exiger, et la présente description est sujette à être modifiée, s'il y a lieu. L'expression "arpenter et cadastrer" signifie la délimitation de ce terrain sur les lieux et sa subdivision cadastrale, par un arpenteur-géomètre, qui devra, avant de procéder, obtenir les instructions nécessaires du Service des arpentages du Ministère des Terres et Forêts.
- b) Les cabinets d'aisances et les fosses d'aisances devront être situés à une distance d'au moins 100 pieds du lac, la partie du lac en front du terrain présentement loué devra être débarrassée des arbres morts et des déchets, et les arbres d'ornement sur la rive du lac devront être sauvegardés autant que possible.
- c) Ce bail annule et remplace le bail no: 4212.



BAILLEUR

(Verso) →

7° Taxes: — Le PRENEUR sera tenu de payer toutes les taxes, cotisations et autres redevances qui pourront être légalement imposées pendant la durée du présent bail sur le terrain présentement loué.

8° Lois fédérales et provinciales: — Le PRENEUR sera aussi tenu de se conformer à toutes les lois fédérales et provinciales concernant la protection des forêts, les terres publiques, la navigation, même de plaisance, les mines, les pêcheries, le flottage du bois et les barrages.

9° Barrages: — Le PRENEUR n'aura droit à aucune réclamation contre qui que ce soit pour dommages à la propriété louée pouvant résulter de la construction et du maintien de tout barrage dûment autorisé.

10° Droits de passage des biers: — Le PRENEUR sera tenu de donner sans frais sur le terrain présentement loué, à la demande du BAILLEUR et à l'encontre malqué par ce dernier, un droit de passage, à pied et en voiture, à tout concessionnaire ou locataire de terres de la Couronne qui, de l'avis du BAILLEUR, aurait besoin de ce droit de passage pour l'utilité du terrain qui lui aura été concédé ou loué.

11° Bois: — Il est ainsi convenu que le présent bail ne donne aucun droit au PRENEUR sur le bois qui se trouve sur le terrain loué. Dans le cas où il aurait besoin de couper du bois pour les fins du présent bail, il devra en obtenir l'autorisation préalable de qui de droit.

12° Renouvellement: — Si, à l'expiration du bail, des améliorations trouvées satisfaisantes par le BAILLEUR sont constatées sur le terrain présentement loué, le PRENEUR aura droit à une prolongation raisonnable de son bail, aux clauses et conditions qui seront alors déterminées par le BAILLEUR.

13° Droit de passage: — Le PRENEUR devra se procurer à ses frais et dépens, tout chemin ou route dont il aura besoin pour avoir accès au terrain loué.

14° Révocation: — Il est expressément convenu que dans le cas où, de l'avis du BAILLEUR, le terrain présentement loué serait requis pour une fin d'intérêt public, le BAILLEUR aura le droit en tout temps de mettre fin au présent bail et de reprendre possession du terrain loué, sur un simple avis par écrit à cet effet adressé par le BAILLEUR au PRENEUR, sans que ce dernier puisse exercer quelque recours que ce soit à cause de ses travaux, ouvrages ou améliorations (qu'il pourra cependant enlever) ou pour tout autre motif.

15° Le BAILLEUR pourra révoquer le présent bail, conformément aux dispositions des articles 42 et suivants de la Loi des Terres et Forêts (S.R.Q. 1964, chapitre 92) dans les cas suivants:

- Si le bail a été consenti à la suite de déclarations ou représentations trompeuses de la part du PRENEUR;
- Si le PRENEUR occupe le terrain loué pour d'autres fins que celles mentionnées dans le bail;
- Si le loyer n'est pas payé en entier dans les trente (30) jours qui suivent son échéance, même s'il n'y a pas eu demande de paiement;
- Si le PRENEUR refuse ou néglige de remplir quelque-une des conditions du présent bail;

et cette révocation entraînera la confiscation pleine et entière en faveur du BAILLEUR des deniers payés par le PRENEUR ainsi que des impenses et améliorations faites par qui que ce soit sur ledit terrain.

16° Lors de la fin du présent bail par l'arrivée du terme, le PRENEUR devra enlever à ses frais et immédiatement, sur réception d'un avis du BAILLEUR à cet effet, ses ouvrages, constructions et améliorations de manière à remettre le terrain dans le même état qu'il l'aura reçu. A défaut par le PRENEUR de se conformer à tels ordres dans un délai raisonnable, les dits ouvrages, constructions et améliorations deviendront, ipso facto, la propriété du BAILLEUR, en vertu de l'abandon que lui en fait par les présentes le PRENEUR, pour le cas où le BAILLEUR se prévaudrait de la présente disposition. L'abandon ci-dessus stipulé et le droit éventuel de propriété absolue qui en découle en faveur du BAILLEUR s'appliquent également à tous les ouvrages de voirie et autres ouvrages connexes sans exception.

17° Lieu du paiement: — Tous les paiements en vertu du présent bail devront être faits directement au ministère des Terres et Forêts à Québec, tel qu'il est stipulé aux présentes. Ces paiements, devront être faits en entier, le BAILLEUR se réservant expressément le droit de refuser tout paiement partiel. Un intérêt calculé au taux de sept pour cent (7%) l'an sera chargé sur tout paiement en retard.

39 mots rayés sont nuls. *Re*

FAIT ET SIGNÉ en double, à Huberdeau (Argenteuil)

(localité)

le 5 mai 1975

(date)

pour le PRENEUR et *[Signature]*

à Québec, le 21 mai 1975

(date)

pour le BAILLEUR. *[Signature]*

art. 14-53-54

Sous-ministre adjoint des Terres et Forêts

art. 14-53-54

Premier témoin

x art. 14-53-54

Signature du Preneur (Locataire)

art. 14-53-54

Second témoin



Gouvernement du Québec
Ministère de l'Énergie et des Ressources

BAIL

COURT TERME

Bail no: 52 360
Dossier no: 039 914
Décret no: 1314-82
Annexe(s) no: 7

Entre le Ministre de l'Énergie et des Ressources, agissant au nom du Gouvernement du Québec, ici représenté par *Louis-René Pedneault agissant à titre d'administrateur régional de Montréal*

PARTIE DE PREMIÈRE PART, ci-après nommée le «MINISTÈRE» ET...
Monsieur Aristide Labrosse
art.14-53-54

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

Le présent bail est fait aux charges, clauses et conditions suivantes:

1. **TERME, OBJET, DESCRIPTION ET SUPERFICIE:** Le MINISTÈRE loue par les présentes au LOCATAIRE, pour un terme de *huit (8)* ans, à compter du premier jour de *avril 1985* jusqu'au dernier jour de *mars 1993*, exclusivement à des fins de *villégiature personnelle* le(s) terrain(s) ci-après décrit(s):

~~Un emplacement situé sur la partie nord-est du lot 5, rang 7, canton de Montcalm, lac Besson, mesurant environ 55 mètres dans sa ligne ouest, environ 61 mètres dans sa ligne sud et environ 17 mètres dans sa ligne est, limités au nord et nord-est par la rive du lac Besson.~~

Le tout tel que montré sur le croquis annexé au présent bail.

La parcelle 2 du lot 5 du rang VII de l'arpentage primitif du canton de Montcalm correspondant au lot 5-2 du cadastre du même rang et canton.

d'une superficie de ~~4000 mètres carrés~~ 4008,68 mètres carrés plus ou moins, dont le LOCATAIRE se déclare satisfait pour le bien connaître.

2. **LOYER:** Le LOCATAIRE paiera au MINISTÈRE un loyer de *cent soixante dollars (160,00\$) la première année du bail. Ce loyer sera haussé annuellement de 2,58718% les années subséquentes, tel que montré au tableau ci-joint.*

Ce loyer sera payable d'avance tous les ans.

3. **CONSTRUCTION:** Le LOCATAIRE s'engage à ériger et à maintenir une construction sur le terrain, d'une valeur minimale de *six mille dollars (6 000,00\$)* dans un délai de *deux (2) ans* à compter de l'émission dudit bail.

Ce présent bail annule et remplace le bail numéro 28 266.

Droits au présent bail transférés à
Monsieur Claude Labrosse
art.14-53-54
MONTRÉAL, le 25 octobre 1988
art.14-53-54
Administrateur Régional



ERF-2620-27
(83-11)

.../2



- 4. **TRANSFERT:** Avec l'autorisation écrite du MINISTÈRE, le LOCATAIRE pourra transférer ses droits au bail à un tiers. Les frais d'enregistrement du transfert dans les registres du MINISTÈRE seront ceux fixés par le Gouvernement.
- 5. **SOUS-LOCATION:** Le LOCATAIRE aura le droit de sous-louer le terrain ainsi que les ouvrages et constructions qui y sont érigés, sans aucune permission spéciale du MINISTÈRE, pourvu que celui-ci en soit informé, à charge cependant pour le LOCATAIRE de demeurer garant auprès du MINISTÈRE des obligations stipulées au bail.
- 6. **INTÉRÊT PUBLIC:** S'il advenait que le terrain soit requis pour des fins d'intérêt public ou pour des fins gouvernementales, le présent bail pourra être révoqué dans un délai de soixante (60) jours à compter de la date du préavis de révocation. Le LOCATAIRE aura alors le loisir d'enlever les améliorations et les constructions faites sur le terrain.
- 7. **DÉCLARATION:** Le LOCATAIRE reconnaît que le terrain 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.
- 8. **CLAUSES ADDITIONNELLES:** Sont annexées, comme partie intégrante du bail, des clauses additionnelles concernant la présente location.

SIGNÉ EN DEUX EXEMPLAIRES

À *Huberdeau*, le *10 Mai* 19 *85*

art. 14-53-54

Témoin

art. 14-53-54

Locataire

art. 14-53-54

Témoin

L'ESPACE CI-DESSOUS EST RÉSERVÉ À L'USAGE DU MINISTÈRE

À *Montreal*, le *15 mai* 19 *85*

LE MINISTÈRE
Par: *art. 14-53-54*

art. 14-53-54
Témoin

art. 14-53-54
Témoin

ANNEXE 7

CLAUSES ADDITIONNELLES CONCERNANT LA LOCATION DE TERRES PUBLIQUES POUR FINS DE VILLÉGIATURE RÉSIDENNELLE

9. **RÉVISION DU LOYER:** Lorsque le loyer n'est pas basé sur la valeur marchande du terrain, la révision s'effectuera à tous les quatre (4) ans pour les baux à court terme et à tous les cinq (5) ans pour les baux à long terme, selon la variation de l'indice général des prix à la consommation pour l'ensemble du Québec à compter de la date du début du terme du bail.

10. **BÂTISSSES:** Le LOCATAIRE ne devra construire qu'un seul chalet sur le terrain loué et ne pourra autoriser un tiers à s'y construire. En complément à la construction principale, il aura droit d'ériger des dépendances ordinaires, telles que garage, remise, cabanon et autres.

11. **VOIE D'ACCÈS:** Le LOCATAIRE, avec l'autorisation expresse du MINISTÈRE, devra réaliser à ses frais et dépens, la voie dont il pourrait avoir besoin pour accéder au terrain loué.

12. **DÉBOISEMENT:** Aucun déboisement ne sera permis sur une bande de dix (10) mètres de profondeur à partir des limites qui circonscrivent le terrain loué, sauf pour l'enlèvement des arbres morts ou endommagés et pour l'aménagement des voies.

13. **DROIT DE PASSAGE DES TIERS:** Le LOCATAIRE sera tenu d'accorder sans frais, un droit de passage à pied et en voiture, à l'endroit indiqué par le MINISTÈRE, à toute personne qui de l'avis de celui-ci en justifie l'usage.

14. **LOIS FÉDÉRALES, PROVINCIALES ET RÈGLEMENTS MUNICIPAUX:** Le LOCATAIRE sera tenu de respecter les lois fédérales, provinciales et les règlements qui en découlent ainsi que les règlements municipaux.

15. **TAXES:** Le LOCATAIRE sera tenu d'acquitter toutes les taxes municipales qui pourront être imposées pendant la durée du bail sur le terrain loué.

16. **ARPENTAGE:** Lorsque le terrain n'est pas arpenté, le LOCATAIRE sera tenu de le faire arpenter et cadastrer à ses frais, si les circonstances forcent le MINISTÈRE à l'exiger. La présente description du terrain sera alors modifiée en conséquence. L'expression «arpenter et cadastrer» signifie la délimitation de ce terrain sur les lieux et sa subdivision cadastrale par un arpenteur-géomètre qui devra avant de procéder, obtenir l'autorisation et les instructions nécessaires du service de l'arpentage du ministère de l'Énergie et des Ressources. Le MINISTÈRE se réserve le droit de faire exécuter l'arpentage à sa discrétion et d'en charger le coût au LOCATAIRE.

17. **RESPONSABILITÉ:** Le LOCATAIRE s'engage à tenir indemne et à défendre le MINISTÈRE contre toute réclamation qui pourrait lui être faite par suite des pertes ou dommages subis sur le terrain loué.

18. **INSTALLATION D'UNE ROULOTTE OU D'UN VÉHICULE DÉSFFECTÉ:** L'installation en permanence d'une roulotte est interdite, sauf si le règlement municipal de zonage l'autorise expressément. La mise en place d'un véhicule désaffecté ou sa transformation en bâtisse est prohibée.

19. RÉVOCATION: Le MINISTÈRE pourra révoquer le présent bail, conformément aux dispositions de la Loi sur les 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 le terrain 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 de demande de paiement;
- d) Si le LOCATAIRE refuse ou néglige de remplir quelque'une des conditions du présent bail;
- e) Le cas échéant, si le permis justifiant l'émission du présent bail est révoqué ou non renouvelé.

Cette révocation entraînera, en faveur du MINISTÈRE, la pleine confiscation des loyers et des frais payés par le LOCATAIRE.

20. RENOUELEMENT:

- A) **POUR LE BAIL À LONG TERME:** Si à l'expiration du terme, le terrain présentement loué n'est pas requis pour fins d'intérêt public et que les améliorations réalisées sur le terrain satisfont aux exigences du MINISTÈRE, celui-ci pourra prolonger le terme du bail d'une durée raisonnable ou procéder à l'émission d'un nouveau bail, aux conditions qui seront déterminées par le MINISTÈRE. 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 MINISTÈRE 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 un délai de six (6) mois de la cessation du bail, à défaut de quoi le MINISTÈRE pourra le faire aux frais du LOCATAIRE.
- B) **POUR LE BAIL À COURT TERME:** Si à l'expiration du terme, le terrain présentement loué n'est pas requis pour fins d'intérêt public, le MINISTÈRE pourra prolonger le terme du bail d'une durée raisonnable ou procédera à l'émission d'un nouveau bail, aux conditions à être déterminées par le MINISTÈRE. À défaut de renouvellement, le MINISTÈRE pourra exiger que le LOCATAIRE enlève à ses frais les constructions érigées dans le délai de trois (3) mois de la cessation du bail, à défaut de quoi le MINISTÈRE pourra le faire aux frais du LOCATAIRE ou aura la faculté de retenir les ouvrages et constructions.

21. CLAUSE(S) SPÉCIALE(S):

TABLE DES LOYERS

BASÉE SUR LA VALEUR MARCHANDE DES TERRAINS

<u>ANNÉES</u>	<u>2 000,00\$ (valeur marchande)</u>
1ère	160,00\$
2ième	164,00\$
3ième	168,00\$
4ième	173,00\$
5ième	177,00\$
6ième	182,00\$
7ième	186,00\$
8ième	191,00\$
9ième	196,00\$
10ième	201,00\$
11ième	207,00\$
12ième	212,00\$
13ième	217,00\$
14ième	223,00\$
15ième	229,00\$
16ième	235,00\$
17ième	241,00\$
18ième	247,00\$
19ième	253,00\$
20ième	260,00\$
21ième	267,00\$
22ième	274,00\$
23ième	281,00\$
24ième	288,00\$
25ième	295,00\$
26ième	303,00\$
27ième	311,00\$
28ième	319,00\$
29ième	327,00\$
30ième	336,00\$

