

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

Bail no :
Dossier no : 4121-03-

L'an deux mille , le jour du mois de

**LE MINISTRE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PARCS**, pour et au nom du gouvernement
du Québec, ce dernier ayant sa demeure habituelle en l'Hôtel du Parlement, à
Québec, province de Québec, G1A 1A4, dûment autorisé aux termes des articles 2
et 2.1 de la Loi sur le régime des eaux (L.R.Q.,c. R-13) et aux termes du
Règlement sur le domaine hydrique de l'État adopté le 29 janvier 2003 par le
décret numéro 81-2003, agissant par Monsieur Serge HAMEL, directeur de la
Gestion du domaine hydrique de l'État du Centre d'expertise hydrique du Québec,
dont les bureaux sont situés au 675, boulevard René-Lévesque Est, case 16, Aile
René-Lévesque, rez-de-chaussée, Québec (Québec) G1R 5V7, dûment autorisé en
vertu des modalités de signature de certains documents du ministère du
Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (c. M-30.001, r.1)
éditées par le décret numéro 711-2002 du 12 juin 2002 comme le prévoit le
deuxième alinéa de l'article 7 de la Loi sur le ministère du Développement
durable, de l'Environnement et des Parcs (L.R.Q., c. M-30.001).

ci-après appelé le LOCATEUR,

LEQUEL loue à Madame, Monsieur
domicilié à

ci-après appelé le LOCATAIRE,

le terrain ci-après décrit à savoir :

1.- DESCRIPTION :

Une partie du domaine hydrique de l'État faisant partie du lit du --- située en
face d'une partie du lot ---, rang ---, du canton de ---, du cadastre ---, d'une
superficie approximative de --- mètres carrés (--- m²), pour son utilisation
selon ce qui est prévu ci-après à l'article 2 intitulé « **DESTINATION DES**

PARAPHES :

LIEUX LOUÉS »; telle que représentée sur le plan dont une copie est jointe au présent bail.

2.- **DESTINATION DES LIEUX LOUÉS :**

Ce bail est consenti uniquement aux fins suivantes :

Maintenir, à des fins lucratives, à des fins non lucratives privées, --- ou publiques, --- (type d'ouvrage).

3.- **DURÉE :**

Ce bail est consenti pour une durée de un (1) an à compter du ---; il sera reconduit tacitement, 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 quatre-vingt-dix (90) jours avant l'expiration du bail, son intention de ne pas renouveler ou son intention quant au LOCATEUR, d'en modifier les termes et conditions.

4.- **LOYER :**

4.1 **Paiement**

Le présent bail est consenti moyennant le paiement par le LOCATAIRE d'un loyer annuel de --- dollars (--- \$). 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, payable à l'ordre du ministre des Finances du Québec et adressé au ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, Direction de la gestion du domaine hydrique de l'État, 675, boulevard René-Lévesque Est, case 16, Aile René-Lévesque, rez-de-chaussée, Québec (Québec) G1R 5V7.

Un intérêt sera exigé 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 assujéti aux taxes fédérale et québécoise sur les produits et services.

4.2 **Ajustement du loyer**

Le loyer annuel prévu au paragraphe précédent devra être ajusté annuellement de façon à ne jamais être moindre que le montant minimal indiqué par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs dans un avis publié à la *Gazette officielle du Québec* conformément à l'article 6 du Règlement sur le domaine hydrique de l'État.

PARAPHES :

Le LOCATEUR pourra de plus réviser le loyer annuel pour tenir compte des changements survenus dans la valeur du terrain. Cette révision ne pourra être effectuée, à l'égard du LOCATAIRE, plus d'une fois par période de (3) trois ans. Un avis écrit précisant la valeur révisée du terrain et le nouveau loyer exigé sera transmis au LOCATAIRE dans les quatre-vingt-dix (90) jours précédant l'entrée en vigueur du nouveau loyer. Le LOCATAIRE pourra, dans les trente (30) jours de la réception de l'avis, mettre fin au bail en faisant parvenir au LOCATEUR un avis écrit à cet effet.

4.3 **Renseignements nominatifs**

Par les présentes, le LOCATAIRE consent à ce que le LOCATEUR, en cas de non-paiement de loyer, recoure aux services d'une agence ou d'un bureau spécialisé en cette matière afin de retracer son adresse ou d'établir son patrimoine.

5.- **RISQUES DU LOCATAIRE :**

Tous les aménagements sur les lieux loués, y compris ceux qui y sont autorisés spécifiquement à l'article 2 intitulé « **DESTINATION DES LIEUX LOUÉS** » sont faits aux risques du LOCATAIRE et celui-ci ne pourra réclamer aucune indemnité pour la perte des ouvrages et constructions notamment par suite de la résolution du bail, de sa résiliation ou de son non-renouvellement.

6.- **SOUS-LOCATION DES LIEUX LOUÉS OU CESSIION DU BAIL :**

Sur réception d'un avis indiquant le nom et l'adresse de la personne à qui le LOCATAIRE entend sous-louer les lieux loués ou céder le bail, le LOCATEUR disposera d'un délai de quarante-cinq (45) jours pour refuser la sous-location ou la cession et indiquer au LOCATAIRE les motifs de son refus.

De plus, dans le cas de la cession du bail, le LOCATAIRE ne pourra être déchargé de ses obligations si l'avis au LOCATEUR n'est pas accompagné d'un document par lequel le cessionnaire déclare avoir reçu copie du bail et s'engager à en respecter les termes et conditions.

Si le LOCATAIRE est en même temps propriétaire du terrain riverain, les conditions prévues à l'alinéa précédent sont réputées remplies au moment où le LOCATEUR reçoit copie d'un acte de vente du lot riverain dans lequel l'acquéreur déclare avoir reçu copie du bail et s'engager à en respecter les termes et conditions.

PARAPHES :

Pour un bail consenti à des fins lucratives, ou de marina, ou d'aquaculture l'avis au LOCATEUR de la sous-location ou de la cession doit être accompagné d'un chèque remboursant les dépenses occasionnées par la sous-location ou la cession, telles qu'indiquées par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs dans l'avis publié à la *Gazette officielle du Québec* conformément à l'article 6 du Règlement sur le domaine hydrique de l'État.

6.1 Maintien d'une plage à des fins privées

Le bail à des fins de plage privée n'autorise pas le LOCATAIRE à utiliser la plage à des fins lucratives, ni à interdire le passage des personnes. Le LOCATAIRE reconnaît en avoir été avisé; il s'engage à permettre le passage des personnes sur les lieux loués et à ne rien faire qui puisse empêcher ce passage ou laisser supposer que ce passage est interdit.

Le bail à des fins de plage privée autorise le LOCATAIRE à interdire à toute personne de s'installer sur les lieux loués, d'en prendre possession, d'y effectuer des travaux ou ouvrages ou d'y circuler autrement qu'à pied.

Le bail à des fins de plage privée permet au LOCATAIRE de s'adresser au tribunal compétent pour faire cesser toute utilisation des lieux autre que le passage des personnes.

7.- DÉLIMITATION DE LA PROPRIÉTÉ :

Il est reconnu par le LOCATEUR et le LOCATAIRE que le LOCATEUR ne considère pas comme étant une délimitation du domaine de l'État l'indication de la limite du lot riverain, ou de la ligne des hautes eaux, qui est faite au plan dont une copie certifiée est jointe au présent bail. Ce plan a été préparé par ---, arpenteur-géomètre, en date du --- sous le numéro --- des minutes de son répertoire.

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 droits qui pourraient autrement être exercés sur les lieux loués par le titulaire d'une servitude, d'un droit personnel ou d'un autre droit similaire grevant le terrain riverain ou les lieux loués.

PARAPHES :

9.- **TAXES ET PERMIS :**

Le LOCATAIRE s'engage à payer les taxes municipales et scolaires qui pourraient être imposées relativement aux lieux loués, que ce soit à titre de taxe locative, ou 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, la construction, etc.

10.- **RÉSILIATION :**

Le LOCATEUR peut résilier le présent bail en donnant un avis de trente (30) jours dans les cas suivants :

- 10.1 Si le LOCATAIRE utilise les lieux loués à des fins autres que celles autorisées à l'article 2 intitulé « **DESTINATION DES LIEUX LOUÉS** »;
- 10.2 Si le LOCATAIRE ne respecte pas les conditions d'utilisation qui sont fixées au bail, notamment celle de payer le loyer à la date de renouvellement du bail, ou s'il ne respecte pas des dispositions législatives ou réglementaires dont l'application relève du ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, ou encore des conditions de toute autorisation délivrée en vertu de l'une de ces dispositions pour l'ouvrage ou la construction visé à cet article 2;
- 10.3 Si le LOCATAIRE modifie les lieux loués ainsi que les constructions et ouvrages mentionnés à cet article 2; ou si ces derniers débordent les lieux loués; s'il entreprend sans l'autorisation écrite du LOCATEUR des travaux de réfection ou de reconstruction; si les constructions et ouvrages engendrent la dégradation des eaux ou créent des foyers de pollution;
- 10.4 Si une sous-location est effectuée par le LOCATAIRE ou si une cession de bail est intervenue sans se conformer à l'article 6 intitulé « **SOUS-LOCATION DES LIEUX LOUÉS OU CESSIION DE BAIL** »;
- 10.5 Si la propriété riveraine est expropriée;
- 10.6 Si le LOCATEUR requiert les lieux loués à toute fin qu'il juge d'utilité publique.

PARAPHES :

11.- **FIN DU BAIL :**

À 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 LOCATEUR 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.

À défaut de se conformer à cette obligation dans le délai prévu, le LOCATEUR aura le droit d'enlever les ouvrages et constructions aux frais du LOCATAIRE et à cette fin ce dernier devra donner accès au terrain riverain à toute personne mandatée par le LOCATEUR pour effectuer ces travaux avec la machinerie et tout véhicule nécessaires, à l'endroit le moins dommageable pour ce faire et à en payer le coût total y compris tous les frais accessoires. De plus, le LOCATAIRE s'engage personnellement à payer ces frais même dans le cas où il aurait vendu, cédé ou aliéné le terrain riverain, à moins qu'une sous-location ou cession de bail n'ait été effectuée conformément à l'article 6 du présent bail.

Ce recours est stipulé sans préjudice à tout autre recours dont le LOCATEUR pourra se prévaloir contre le LOCATAIRE dans le cas d'inexécution de la présente obligation.

PARAPHES :

12.- **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :**

Le LOCATAIRE est assujéti à toutes les lois et règlements concernant la protection de l'environnement en rapport avec les lieux loués, les améliorations pouvant y être apportées et les activités pouvant y être associées. Agissant en bon père de famille, il doit, en conséquence, prendre les dispositions nécessaires pour sauvegarder les milieux terrestres, atmosphériques et aquatiques.

EN FOI DE QUOI les parties ont signé en double (2) exemplaires conformément au Règlement sur le domaine hydrique de l'État (décret n° 81-2003 du 29 janvier 2003), adopté en vertu de la Loi sur le régime des eaux (L.R.Q., c. R-13).

13.- **CLAUSE SPÉCIALE :**

À _____, le

Signature du locataire

Témoin

À Québec, le

pour la ministre du Développement durable,
de l'Environnement et Parcs

SERGE HAMEL, ing.
Directeur de la gestion du domaine hydrique
de l'État

PARAPHES :