

Dossier :

## BAIL-MODÈLE

### ENTRE

Le **MINISTRE DES RESSOURCES NATURELLES, DE LA FAUNE ET DES PARCS**, pour et au nom du gouvernement du Québec, dont le bureau est situé au 5700, 4e Avenue Ouest, à Charlesbourg (Québec), G1H 6R1, dûment autorisé en vertu de la *Loi sur les terres du domaine de l'État* (L.R.Q., chapitre T-8.1), modifiée par les chapitres 8 et 19 des lois de 2003, représenté par monsieur Marc Lauzon, directeur régional, dont le bureau est situé au 92, 2<sup>e</sup> Rue Ouest, bureau 207.1, Rimouski (Québec) G5L 8B3 dûment habilité par le *Règlement sur la signature de certains actes, documents et écrits du ministère des Ressources naturelles*, adopté par le décret 1455-95 du 8 novembre 1995, modifié par le décret 937-98 du 8 juillet 1998 et par le décret 1073-2000 du 5 septembre 2000 (M-25.2, r.1);

ci-après nommé le « **MINISTRE** »,

### ET

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ci-après nommé le « **LOCATAIRE** »,

### LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

#### 1. INTERPRÉTATION :

À moins que le contexte n'indique un sens différent, les mots et expressions suivants désignent aux présentes :

« **BAIL** »

Le présent contrat de louage incluant, de manière indissociable, le droit de superficie y établi.

« **INSTALLATIONS ÉOLIENNES** »

Tout ouvrage ou appareillage servant à produire de l'électricité par éolienne et à livrer celle-ci, de même que tout ouvrage, appareillage, installation ou équipement connexe, situé sur le terrain loué, appartenant au LOCATAIRE ou sur lesquels il détient des droits, notamment des éoliennes, installations de transmission, transformateurs électriques, installations de stockage d'énergie, équipement de télécommunications, installations de production



d'énergie à être exploitées conjointement avec d'autres installations éoliennes, tours d'observation météorologique et équipement de mesure des vents, bâtiment de contrôle ou d'entretien.

« LOCATAIRE » ou « nouveau LOCATAIRE »

Une (1) seule personne morale ou physique (dans le cas d'un groupe, le représentant choisi par le groupe) ou société à qui le MINISTRE loue le fonds de terre et à qui est octroyé un droit de superficie à l'égard des INSTALLATIONS ÉOLIENNES érigées sur l'emplacement loué.

« PRÊTEUR »

Une (1) seule personne morale ou physique (dans le cas d'un groupe, le représentant choisi par le groupe), à qui le LOCATAIRE a consenti ou consentira des sûretés relatives à ses droits dans le présent BAIL, et plus particulièrement aux INSTALLATIONS ÉOLIENNES.

« REMISE EN ÉTAT DES LIEUX »

Remise du terrain dans son état original par le démantèlement complet de toutes les INSTALLATIONS ÉOLIENNES, la démolition des fondations de béton ou tout au moins leurs enfouissements intégrés harmonieusement au milieu naturel environnant, la réhabilitation des sols notamment en procédant au régilage, nivellement des surfaces perturbées, recouvrement de terre végétale et renaturalisation des lieux, le tout en conformité à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2).

2. **FINS ET OBJET :**

Le MINISTRE loue au LOCATAIRE exclusivement à des fins commerciales de production et de transmission d'électricité par éolienne, le terrain décrit, ci-après appelé «le terrain» ou «l'immeuble». De plus, le MINISTRE établit suivant l'article 8 ci-après, au bénéfice du LOCATAIRE, une propriété superficière à l'égard des INSTALLATIONS ÉOLIENNES à être érigées sur le terrain loué, sous réserve des conditions et obligations mentionnées aux présentes.

**DESCRIPTION**

---

---

---

---

---

---

---

3. **DURÉE ET ENTRÉE EN VIGUEUR :**

Le BAIL est consenti pour une durée de vingt-cinq (25) ans et prend effet à compter du premier jour du mois suivant la date de sa dernière signature.

4. **RENOUVELLEMENT :**

À l'expiration du présent BAIL et à la demande du LOCATAIRE, le MINISTRE renouvellera, par l'émission d'un nouveau BAIL, la location du terrain et l'octroi du droit de propriété superficière pour une période moindre ou égale à quinze (15) ans, et ce, aux conditions des règlements en vigueur à la date d'expiration. Au moins trois (3) mois avant cette date, le LOCATAIRE devra aviser le MINISTRE de son désir de renouveler le BAIL. Les modifications applicables à ce renouvellement lui seront fournies sur demande.

5. **LOYER :**

Le LOCATAIRE paiera au MINISTRE un loyer annuel de \_\_\_\_\_ \$ payable d'avance à la date anniversaire de la prise d'effet du BAIL établie conformément à l'article 3.. Le paiement du loyer doit être fait en entier au MINISTRE des Finances à l'adresse indiquée dans l'avis de paiement. Un intérêt au taux fixé en vertu de l'article 28 de la *Loi sur le ministère du Revenu* (L.R.Q., c. M-31) sera exigé pour tout paiement effectué en retard.

L'avis de paiement sera transmis annuellement, au moins un (1) mois avant la date d'anniversaire annuelle du BAIL, à la dernière adresse connue du LOCATAIRE.

6. **AJUSTEMENT DU LOYER :**

Le loyer annuel sera révisé à tous les cinq (5) ans selon les conditions en vigueur au moment de la révision.

7. **DROIT DE CONSTRUIRE DES INSTALLATIONS ÉOLIENNES :**

Le MINISTRE donne de façon exclusive au LOCATAIRE le droit de construire ou de mettre en place uniquement des INSTALLATIONS ÉOLIENNES sur le terrain loué. Celles-ci devront y être érigées dans un délai de deux (2) ans à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

8. **RENONCIATION AU BÉNÉFICE DE L'ACCESSION ET PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE :**

Le MINISTRE, pour la durée du BAIL mentionnée à l'article 3, renonce en faveur du LOCATAIRE, qui accepte, au bénéfice de l'accession relatif aux INSTALLATIONS ÉOLIENNES à être



construites ou mises en place sur le terrain loué, établissant ainsi sur celles-ci une propriété superficière.

Cette renonciation du MINISTRE, est faite cependant sous réserve de l'exercice de ses droits à la fin du présent BAIL, soit par l'expiration de son terme (article 3) ou l'expiration de son renouvellement (article 4) ou par suite de sa révocation (article 13) ou de sa résiliation (article 14).

**9. PROPRIÉTÉ DES INSTALLATIONS :**

En raison de la renonciation du MINISTRE mentionnée ci-dessus, le LOCATAIRE est le propriétaire superficière des INSTALLATIONS ÉOLIENNES qu'il construit ou met en place sur le terrain loué conformément au présent BAIL. Le MINISTRE autorise donc le LOCATAIRE à consentir en tout temps des sûretés relatives à ses droits dans le présent BAIL et aux INSTALLATIONS ÉOLIENNES, en faveur d'un PRÊTEUR. Le LOCATAIRE devra informer le MINISTRE du nom et de l'adresse du PRÊTEUR auquel il consent de telles sûretés ou lui transmettre tout autre renseignement pertinent relatif à ce PRÊTEUR.

**10. UTILISATION :**

Le LOCATAIRE peut user du terrain loué et du droit de propriété superficière qui lui a été accordé par le MINISTRE aux fins de la production d'électricité par la conversion de l'énergie éolienne, de l'accumulation et de la transmission d'énergie électrique et d'activités connexes de mise en valeur, notamment afin de :


- a) construire, mettre en place, utiliser, remplacer, déménager, enlever, entretenir et exploiter les INSTALLATIONS ÉOLIENNES sur le terrain loué ;
- b) entreprendre sur le terrain loué toutes autres activités, qu'elles soient accomplies par le LOCATAIRE ou par un tiers qu'il autorise, que le LOCATAIRE juge raisonnablement nécessaires, utiles ou opportunes pour accomplir les activités précitées.

**11. CESSION OU ACQUISITION :**

Les droits faisant l'objet du présent BAIL ne peuvent être vendus, cédés ou autrement transférés sans avoir obtenu l'autorisation du MINISTRE.

Une fois son autorisation donnée, le MINISTRE reconnaît le cessionnaire comme nouveau LOCATAIRE et il inscrit au registre public « Terrier » le BAIL ainsi cédé à son nom, pour la durée qui reste à courir.

Dans le cas où le LOCATAIRE actuel est une personne morale, toute modification de son nom, par suite d'un changement de contrôle ou pour toute autre cause, est assimilée à une cession. Le



MINISTRE doit donc en être avisé suivant les conditions ci-dessus, en faisant les adaptations nécessaires.

Le tiers qui, autrement, a acquis, les droits et obligations du LOCATAIRE, notamment par succession, exécution d'une garantie ou exercice des droits de réalisation d'une sûreté, vente en justice ou vente pour taxes ou suite à la faillite du LOCATAIRE ou à la liquidation de ses biens, sera reconnu nouveau LOCATAIRE par le MINISTRE et inscrit comme tel au registre public « Terrier », pour la durée du BAIL qui reste à courir.

Le défaut d'un avis conforme dans le délai requis et relatif à une cession par le LOCATAIRE, constitue un défaut d'exécuter l'une des obligations prévues aux présentes.

## **12. AUTORISATION DU MINISTRE :**

Malgré l'article précédent, le MINISTRE autorise le LOCATAIRE à consentir des sûretés relatives à ses droits dans le présent BAIL en faveur de ses créanciers. Le LOCATAIRE devra informer, dans les 15 jours, le MINISTRE du nom et de l'adresse de chaque créancier auquel il consent de telles sûretés.

Tout créancier aura le droit sans l'autorisation du MINISTRE d'exercer les droits du LOCATAIRE aux termes du présent bail et d'en prendre possession suite à la réalisation de ces sûretés. Dans ce cas, le créancier deviendra alors responsable de l'exécution des obligations du LOCATAIRE en vertu du présent contrat; un créancier ne pourra toutefois transférer les droits du LOCATAIRE sans obtenir l'autorisation préalable du MINISTRE.

Le créancier devra donner avis au MINISTRE de toute prise de possession des droits faisant l'objet du présent contrat dans les 15 jours suivant l'exercice de ces sûretés.

## **13. RÉVOCATION :**

Le MINISTRE pourra révoquer le BAIL dans le cas suivant :

Si le LOCATAIRE occupe le terrain loué à d'autres fins que celles mentionnées dans le BAIL ou ne respecte pas l'une ou l'autre des conditions du BAIL.

Dans ce cas, un avis d'apporter les correctifs nécessaires dans un délai raisonnable fixé par le MINISTRE sera transmis au LOCATAIRE. À défaut par le LOCATAIRE de remédier au défaut dans ce délai, le MINISTRE procédera à la révocation du BAIL trente (30) jours après la date de la mise à la poste de l'avis de révocation, entraînant alors l'extinction de la propriété superficielle et la confiscation de toutes les INSTALLATIONS ÉOLIENNES. Le LOCATAIRE pourra remédier au défaut en tout temps avant la date de révocation.

Le LOCATAIRE consent cependant à ce qu'une copie de l'avis de remédier au défaut soit, le cas échéant, simultanément transmise par le MINISTRE à son PRÊTEUR ou à toute autre personne identifiée par le LOCATAIRE.



Ce PRÊTEUR pour éviter la révocation pourra dans le délai fixé par le MINISTRE remédier au défaut du LOCATAIRE et être ainsi subrogé dans tous les droits et obligations de ce dernier. Le PRÊTEUR pourra alors être inscrit au registre public « Terrier » comme nouveau LOCATAIRE, pour la durée du BAIL qui reste à courir.

**14. CESSATION D'EXPLOITATION ET RÉSILIATION :**

Sans limiter les autres droits ou recours du MINISTRE, il est expressément convenu que si le LOCATAIRE cesse pendant deux (2) ans d'exploiter ses INSTALLATIONS ÉOLIENNES dans le terrain loué ou abandonne ces lieux pour quelque raison que ce soit avant la date d'expiration du BAIL, le MINISTRE pourra, sans aucune procédure judiciaire, résilier ce dernier.

Nonobstant toute autre disposition du présent bail, le LOCATAIRE pourra résilier ce dernier en tout temps sur préavis écrit de trente (30) jours donné au MINISTRE.

**15. REMISE EN ÉTAT DU TERRAIN LOUÉ :**

Dans les cas de cessation, d'abandon, de non renouvellement ou de résiliation le LOCATAIRE aura l'obligation de :

- libérer le terrain loué de toutes les INSTALLATIONS ÉOLIENNES, bâtiments, constructions et améliorations et effectuer à ses frais la REMISE EN ÉTAT DES LIEUX dans un délai raisonnable, le tout conformément aux lois et aux règlements. À défaut du LOCATAIRE de procéder dans ce délai, le MINISTRE pourra faire ces travaux aux frais de celui-ci,
- signer tous documents nécessaires.
- faire radier toute inscription au registre foncier effectué en rapport au présent bail

À défaut de libérer les lieux dans le délai prescrit, le MINISTRE pourra tenter les procédures en éviction prévues par la loi.

**16. DROIT DE PASSAGE DES TIERS :**

Le LOCATAIRE sera tenu d'accorder, sans frais, un droit de passage à pied ou en voiture à l'endroit indiqué par le MINISTRE à toute personne qui, de l'avis de celui-ci, en justifie la nécessité. La sécurité des biens et des personnes, ainsi que des installations et opérations du LOCATAIRE, sera pris en considération dans la localisation de ce droit de passage.



**17. SERVITUDES OU AUTRES DROITS :**

Le présent BAIL est sujet aux servitudes ou autres droits existants consentis par le MINISTRE ou le gouvernement, notamment à toute servitude d'utilité publique.

Le MINISTRE s'engage à fournir au LOCATAIRE la liste des servitudes et droits existants sur le terrain loué dans un délai de 30 jours à compter de la prise d'effet du bail.

Le MINISTRE s'engage également à octroyer, conformément à la réglementation, une servitude réelle et un droit superficiaire en faveur du LOCATAIRE pour l'installation des lignes électriques reliant les éoliennes entre elles et au poste élévateur. Le LOCATAIRE s'engage à faire préparer à ses frais les descriptions techniques et les actes notariés nécessaires à la création de telles servitudes et du droit superficiaire.

Le MINISTRE s'engage également à autoriser, conformément à la loi, la construction des chemins nécessaires pour les fins du présent bail.

**18. ARPENTAGE :**

Le LOCATAIRE sera tenu de faire arpenter à ses frais le terrain loué dans les 2 ans qui suivent l'émission du présent bail. La présente description du terrain sera alors modifiée en conséquence. L'expression «arpenter» signifie la délimitation du terrain sur les lieux par un arpenteur géomètre qui devra avant de procéder, obtenir l'autorisation et les instructions nécessaires du Bureau de l'arpenteur général du Québec (BAG).

Le MINISTRE coopérera avec le LOCATAIRE et signera tout document ou plan requis pour permettre le dépôt, aux frais du LOCATAIRE, de tout plan cadastral ou fiche immobilière requis pour permettre la publicité du bail à l'index aux immeubles.

**19. RESPONSABILITÉ :**

Sauf en cas de faute du MINISTRE ou en relation avec l'exercice d'un droit de passage mentionné aux articles 15 et 16 ci-dessus, le LOCATAIRE s'engage à indemniser, protéger et prendre faits et causes pour le MINISTRE contre tous recours, réclamations et dépens en résultant, demandes, poursuites et autres procédures prises par quiconque en raison de l'exercice des droits qui lui sont consentis ou prendre toutes les dispositions nécessaires pour que le MINISTRE soit à cet égard exempté ou exonéré de toute responsabilité, notamment pour des dommages matériels ou des blessures corporelles consécutifs à l'exploitation ou aux activités du LOCATAIRE.

**20. CONVENTIONS PRÉALABLES ET MODIFICATIONS :**

Le présent BAIL constitue l'accord complet entre les parties relativement au terrain loué.



Toute modification au contenu du présent BAIL devra faire l'objet d'une entente écrite entre les parties. Si le LOCATAIRE a consenti des sûretés relatives à ses droits dans le présent BAIL et aux installations, en faveur d'un PRÊTEUR, toute modification au présent BAIL requiert le consentement préalable écrit du PRÊTEUR.

**21. REPRÉSENTANTS LÉGAUX ET AYANTS CAUSE :**

Le présent BAIL lie les représentants légaux et les ayants cause autorisés de chaque partie et leurs bénéficiaires.

**22. LOIS, PERMIS, AUTORISATIONS ET TAXES :**

Le LOCATAIRE est tenu de se conformer à toutes les lois fédérales et provinciales, aux règlements qui en découlent et aux règlements municipaux concernant ses activités sur le terrain loué.

Sans restreindre la portée de ce qui précède, le LOCATAIRE doit notamment respecter les lois et les règlements existants en matière d'environnement, de protection contre le feu, de coupe de bois, de conservation et de protection de la faune, d'aménagement et d'urbanisme, et acquitter toutes les taxes, cotisations et autres redevances imposées pendant la durée du présent BAIL et, le cas échéant, de son renouvellement, sur les droits, installations et terrains faisant l'objet du BAIL.

Il doit plus particulièrement obtenir et maintenir en vigueur tous les permis, approbations, consentements et autorisations requis et nécessaires pour la construction, la mise en place, l'entretien, l'exploitation ou l'enlèvement de ses INSTALLATIONS ÉOLIENNES.

Les frais relatifs à ce qui précède sont à la charge du LOCATAIRE.

**23. COMPATIBILITÉ DES USAGES :**

Les INSTALLATIONS ÉOLIENNES érigées sur le terrain loué devront être compatibles avec les droits existants cédés à d'autres personnes ou organismes sur le même territoire. En cas de conflit d'usages, le LOCATAIRE s'engage à prendre les mesures appropriées pour favoriser l'exercice des usages pour lesquels des droits ont été consentis.

De plus, afin d'assurer la compatibilité des usages, le MINISTRE s'engage à consulter le LOCATAIRE et à tenir compte de la viabilité du projet, préalablement à l'octroi de nouveaux droits fonciers à proximité des INSTALLATIONS ÉOLIENNES.



**24. CHANGEMENT D'ADRESSE ET TOUT AUTRE AVIS :**

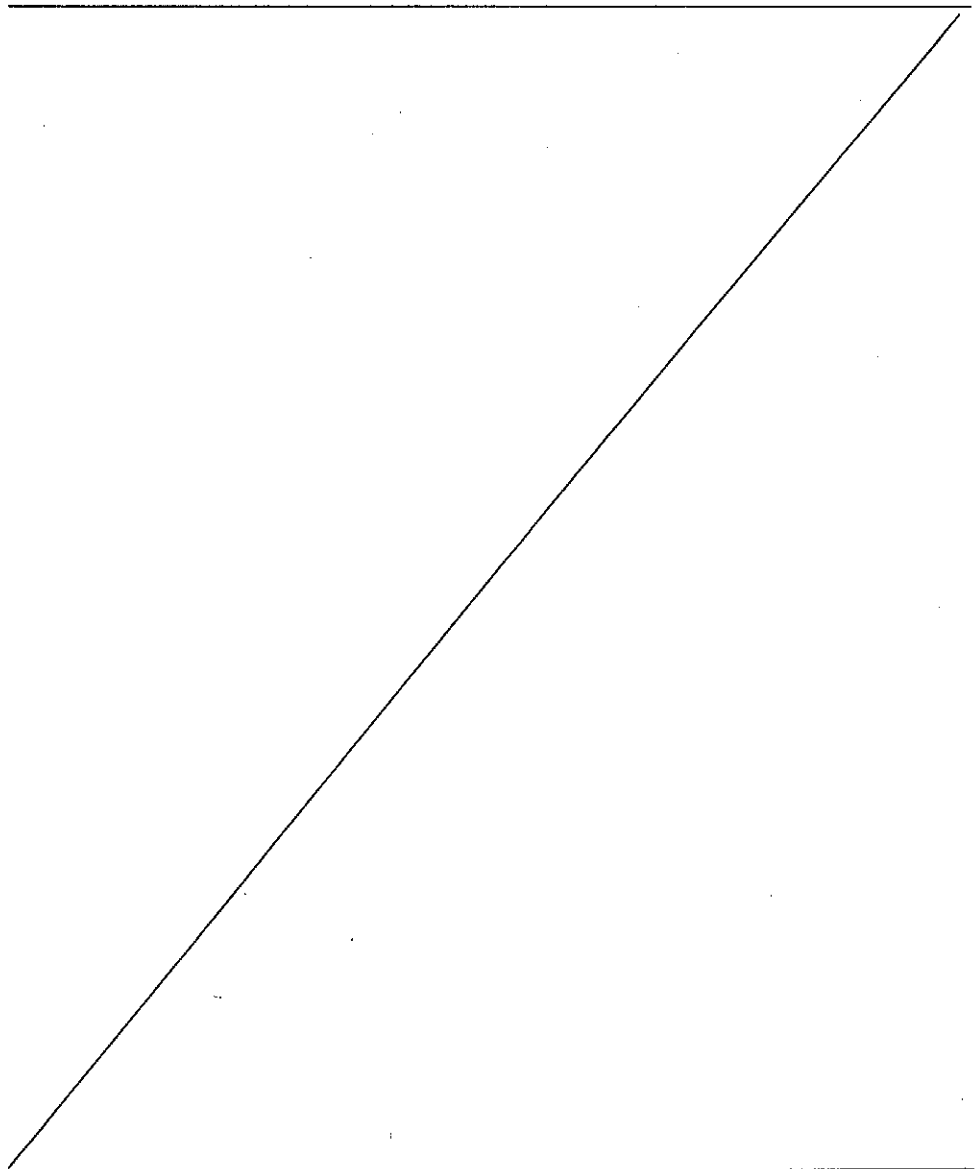
Sauf pour l'avis de paiement de l'article 5, tout autre avis exigé en vertu du présent BAIL, pour être valide et lier les parties, doit être donné par écrit, et transmis par courrier recommandé ou certifié à l'adresse de la partie concernée. Les parties au présent BAIL doivent s'informer mutuellement de tout changement d'adresse.

Tout avis au LOCATAIRE sera transmis à :

Tout avis au MINISTRE sera transmis à :

**25. ÉTABLISSEMENT D'UNE FICHE :**

Le MINISTRE, en sa qualité de propriétaire, requiert l'officier de la publicité des droits d'établir une fiche au registre des réseaux de services publics et des immeubles situés en territoire non cadastré, en rapport avec l'immeuble décrit à l'article 2 des présentes puisqu'il n'existe pas de fiche immobilière au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Sainte-Anne-des-Monts permettant l'inscription de droits en rapport avec l'immeuble.



EN FOI DE QUOI, les parties ont signé le présent BAIL en deux  
(2) exemplaires :

**Le MINISTRE**

À Rimouski, le \_\_\_\_\_

Par : \_\_\_\_\_

**ATTESTATION DE \_\_\_\_\_  
SELON L'ARTICLE 2991 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC**

Je, soussigné(e) \_\_\_\_\_ pratiquant en la ville de  
\_\_\_\_\_, atteste que :

1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du MINISTRE au présent bail ;
2. Le document traduit la volonté exprimée par le MINISTRE ;
3. Le document est valide quant à sa forme.

Attesté à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Nom : \_\_\_\_\_

Qualité : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Le LOCATAIRE**

À \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Par : \_\_\_\_\_

**ATTESTATION DE \_\_\_\_\_  
SELON L'ARTICLE 2991 DU CODE CIVIL DU QUÉBEC**

Je, soussigné(e) \_\_\_\_\_ pratiquant en la ville de  
\_\_\_\_\_, atteste que :

4. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du LOCATAIRE au présent bail ;
5. Le document traduit la volonté exprimée par le LOCATAIRE ;
6. Le document est valide quant à sa forme.

Attesté à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

Nom : \_\_\_\_\_

Qualité : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

