

Numéro de

dossier :

Le MINISTRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE, pour et au nom du gouvernement du Québec, dont le bureau est situé au 5700, 4e Avenue Ouest, à Québec (Québec), G1H 6R1, dûment autorisé en vertu de la Loi sur les terres du domaine de l'État (L.R.Q., c. T-8.1) et ses modifications, représenté par (nom, fonction), dont le bureau est situé au (adresse), dûment habilité(e) par le Règlement sur la signature de certains actes, documents et écrits du ministère des Ressources naturelles et de la Faune (1995, G.O.2, 4729) et ses modifications subséquentes [c. M-25.2, r.1];

ci-après nommé le « MINISTRE »,

LOUE À

(Nom du locataire, personne physique ou morale en faisant référence à la résolution ou au mandat identifiant le représentant ou l'autorisant à signer, notamment dans le cas d'un groupe de personnes)

ci-après nommé le « LOCATAIRE »,

286

DB36

Projets de réserves de biodiversité pour huit territoires dans la région administrative de la Côte-Nord

6213-01-001

AUX CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS SUIVANTES :

1. FINS ET OBJET : Le MINISTRE loue au LOCATAIRE, exclusivement à des fins de (identification de l'usage commercial ou industriel), le terrain ci-après désigné et décrit, d'une superficie approximative de (inscription de la superficie) :

(Localisation et description du terrain)

2. DURÉE DU BAIL ET LOYER: Le bail est consenti pour une durée de (durée en chiffres) ans à compter du (date). Le LOCATAIRE paiera au MINISTRE un loyer annuel de (montant) \$ payable d'avance le premier (date) de chaque année. 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. Des frais de 35 \$ seront exigés pour tout chèque qui n'est pas honoré par l'institution sur lequel il est tiré.

L'avis de paiement sera transmis annuellement, au moins trente (30) jours avant la date anniversaire du bail, à la dernière adresse connue du LOCATAIRE.

3. AJUSTEMENT DU LOYER : Si la durée du bail est de cinq (5) ans ou plus, le loyer sera révisé aux cinq (5) ans selon la variation de l'indice moyen des prix à la consommation au cours des cinq (5) années antérieures à la révision suivant l'indice établi par Statistiques Canada pour l'ensemble du Québec.

4. RENOUELEMENT DU BAIL : Le présent bail sera renouvelé à son échéance par l'émission d'un nouveau bail, conformément aux lois et aux règlements en vigueur, à moins d'avis contraire du MINISTRE transmis par écrit au moins trente (30) jours avant cette date.

Le LOCATAIRE qui souhaite ne pas renouveler son bail doit envoyer un avis écrit au MINISTRE dans les trente (30) jours qui suivent l'offre de renouvellement du bail du MINISTRE. À la réception de cet avis, le MINISTRE en avise le créancier hypothécaire du LOCATAIRE de toute construction érigée ou mise en place sur le terrain loué et dont la sûreté a fait l'objet d'un avis écrit au MINISTRE. Le créancier peut alors obtenir la cession et le renouvellement du bail en sa faveur.

5. RENONCIATION AU BÉNÉFICE DE L'ACCESSION ET PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE : Le MINISTRE reconnaît que le bail concédé au premier locataire du terrain décrit dans le bail d'origine contenait, du fait des termes employés, une renonciation tacite au bénéfice de l'accession en faveur dudit locataire lui permettant de détenir en propriété superficielle les constructions qu'il réaliserait ou installerait en cours de bail sur les lieux loués. Le MINISTRE reconnaît de plus que la renonciation tacite au bénéfice de l'accession alors consentie profitait également à celui qui, étant aux droits de ce locataire quant à la propriété superficielle des constructions, obtiendrait, par transfert de bail ou autrement, la jouissance légale et paisible du terrain sur lequel sont situées lesdites constructions. Cette reconnaissance de renonciation tacite du MINISTRE est faite sous réserve des dispositions prévues à l'article 12 du présent bail et de l'exercice de ses droits à la fin du présent bail.

En raison de la renonciation du MINISTRE mentionnée ci-dessus, le LOCATAIRE est le propriétaire superficielle des constructions ou ouvrages qu'il construit ou met en place sur le terrain conformément au présent bail. Le MINISTRE reconnaît que le LOCATAIRE peut consentir des sûretés hypothécaires relatives aux constructions ou aux ouvrages érigés ou mis en place sur le terrain loué en faveur d'un créancier. Le MINISTRE doit être avisé par écrit de l'octroi et de l'extinction d'une telle sûreté hypothécaire ainsi que des coordonnées du créancier. Si un créancier exerce des droits hypothécaires à l'égard des constructions, le MINISTRE consent à transférer le bail en faveur du créancier ou de l'acquéreur des constructions et reconnaît le droit dudit créancier ou dudit acquéreur aux avantages de la renonciation au bénéfice de l'accession et de la propriété superficielle mentionnées à l'alinéa ci-dessus. Le créancier ou l'acquéreur des

constructions devra donner avis écrit au MINISTRE du transfert de propriété des constructions en sa faveur. Sur réception de cet avis, le MINISTRE procédera au transfert du présent bail.

La fin du bail, par non-renouvellement, révocation ou résiliation entraîne l'extinction de la propriété superficière et de toute servitude accordée ou consentie en considération et aux fins du présent bail.

6. RENSEIGNEMENTS : Le LOCATAIRE qui consent des sûretés hypothécaires relatives à toute construction érigée ou mise en place sur le terrain loué en faveur d'un créancier autorise le MINISTRE à transmettre à ce créancier une copie des avis se rapportant au paiement, au non-renouvellement, à la révocation ou à la résiliation du présent bail.

7. DROIT DE CONSTRUIRE DES CONSTRUCTIONS OU DES OUVRAGES : Le MINISTRE accorde de façon exclusive au LOCATAIRE le droit de construire ou de mettre en place sur le terrain loué uniquement des constructions ou des ouvrages reliés aux fins du présent bail (article 1) et, conformément aux dispositions de l'article 1111 du Code civil du Québec, accorde au LOCATAIRE les servitudes nécessaires à l'exercice de ce droit sur le terrain loué.

8. TRANSFERT DU BAIL : Le LOCATAIRE qui désire transférer le présent bail doit aviser le MINISTRE du nom et de l'adresse du nouveau LOCATAIRE en remplissant le formulaire de demande de transfert de bail qui doit être signé par le LOCATAIRE actuel et le nouveau ou fournir tout document légal confirmant le transfert. S'il existe une sûreté (hypothèque) grevant toute construction, il doit en mentionner l'existence dans ce formulaire ou dans le document légal de transfert. Le MINISTRE doit aviser le créancier hypothécaire de ce transfert. Dans le cas d'un transfert en faveur d'un groupe, le MINISTRE transférera le bail au nom du représentant choisi par le groupe.

Si le LOCATAIRE décède, fait faillite ou si le bâtiment situé sur le terrain loué a fait l'objet d'une vente en justice, d'une vente pour taxes ou de l'exercice d'un droit hypothécaire, le MINISTRE transfère le bail en faveur de l'héritier, du syndic, du créancier hypothécaire ou de l'acquéreur des constructions.

Lors d'un transfert à la suite d'une vente pour taxes, le LOCATAIRE, si le droit de retrait est exercé, transfère le bail en faveur de l'ancien locataire.

Le MINISTRE procédera au transfert des droits dans le bail sur paiement des frais inhérents et de tout loyer dû par l'ancien locataire et un nouveau bail devra être conclu avec le nouveau locataire.

9. CHANGEMENT D'ADRESSE ET TOUT AUTRE AVIS : Tout changement d'adresse et autre avis doivent être transmis par le LOCATAIRE au MINISTRE.

10. RÉVOCATION : Le MINISTRE pourra révoquer le bail dans les cas suivants :

- Si le LOCATAIRE occupe le terrain 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 et copie de cet avis sera aussi transmise au créancier détenant des sûretés hypothécaires dans le présent bail et sur les constructions ou les ouvrages.

À défaut par le LOCATAIRE de remédier au défaut dans ce délai, le MINISTRE procédera conformément aux dispositions de la Loi sur les terres du domaine de l'État à la révocation du bail trente (30) jours après la date de la mise à la poste de l'avis de révocation transmis au LOCATAIRE et au créancier détenant des sûretés hypothécaires dans le présent bail et sur les constructions ou les ouvrages. Le LOCATAIRE pourra remédier au défaut en tout temps avant la date de révocation.

Pour éviter la révocation, le créancier pourra également en tout temps avant la date de révocation remédier au défaut du LOCATAIRE et être ainsi subrogé dans tous les droits et obligations de ce dernier. Le créancier pourra alors être inscrit au Registre du domaine de l'État comme LOCATAIRE, pour la durée du bail qui reste à courir.

- Si le MINISTRE doit y mettre fin pour un motif d'intérêt public. Le cas échéant, il indemniser le LOCATAIRE conformément à l'article 65 de la Loi sur les terres du domaine de l'État (L.R.Q. c. T-8.1). Dans une telle éventualité, le LOCATAIRE accepte que l'indemnité soit versée, jusqu'à concurrence de sa créance, au créancier hypothécaire de toute construction érigée ou mise en place sur le terrain loué et dont la sûreté a fait l'objet d'un avis écrit au MINISTRE.
- Si le présent bail a été obtenu à la suite de renseignements erronés ou frauduleux donnés par le LOCATAIRE.

11. CESSATION D'EXPLOITATION ET RÉSILIATION : Sans limiter les autres droits ou recours du MINISTRE, il est expressément convenu que si le LOCATAIRE cesse pendant vingt-quatre (24) mois d'exploiter ses installations sur le terrain 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.

12. **REMISE EN ÉTAT DU TERRAIN** : Dans les cas de cessation d'exploitation, d'abandon des lieux, de non-renouvellement ou de résiliation du présent bail, le LOCATAIRE aura l'obligation de :

- libérer le terrain loué de toutes les constructions ou les ouvrages et d'effectuer à ses frais la remise en état des lieux dans un délai fixé par le MINISTRE suivant l'un ou l'autre cas mentionné ci-dessus, le tout conformément aux lois, aux règlements alors en vigueur ainsi qu'aux certificats d'autorisation délivrés par le gouvernement. À défaut de procéder dans le délai fixé, le MINISTRE pourra faire ces travaux aux frais du LOCATAIRE;

Aux fins des présentes, on entend par « remise en état des lieux », la remise du terrain dans son état original par le démantèlement complet de toutes les constructions ou ouvrages, 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 régalinge, nivellement des surfaces perturbées, recouvrement de terre végétale et restauration des lieux, le tout en conformité aux lois et règlements existants, notamment à la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) et à sa réglementation.

- signer tous documents nécessaires pour donner effet à cette remise en état des lieux;
- faire radier toute inscription, effectuée en rapport avec le bail, au Registre foncier du Bureau de la publicité des droits et au Registre du domaine de l'État.

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

13. **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 activités du LOCATAIRE, sera prise en considération dans la localisation de ce droit de passage.

14. **SERVITUDES OU AUTRES DROITS** : Le terrain loué est sujet aux servitudes ou autres droits existants consentis par le MINISTRE ou le gouvernement, notamment à toute servitude d'utilité publique.

En cas de conflit d'usages entre les constructions ou les ouvrages du LOCATAIRE et ces servitudes ou autres droits déjà consentis, le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes les mesures appropriées pour favoriser l'exercice de ces droits par leurs détenteurs.

15. **ARPENTAGE** : Le LOCATAIRE sera tenu de faire arpenter à ses frais le terrain loué si le MINISTRE l'exige. 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, adresser une demande au Bureau de l'arpenteur général du Québec.

Le MINISTRE 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 au Registre foncier du Bureau de la publicité des droits.

16. **RESPONSABILITÉ** : Le LOCATAIRE s'engage à indemniser, à protéger et à 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 par les présentes ou à prendre toutes les dispositions nécessaires pour que le MINISTRE soit à cet égard exempté de tous dommages ou exonéré de toute responsabilité, notamment pour des dommages matériels directs ou indirects ou des blessures corporelles consécutives à l'exploitation ou aux activités du LOCATAIRE.

17. **MODIFICATIONS DU BAIL** : Le présent bail ne peut être modifié sans une entente écrite entre les parties et, le cas échéant, sans le consentement écrit du créancier détenant des sûretés hypothécaires dans le présent bail et sur les constructions et les ouvrages du LOCATAIRE. Un nouveau bail sera signé avec le LOCATAIRE qui demande de modifier les conditions de location du terrain désigné et des fins inscrites à l'article 1.

Le MINISTRE procédera au transfert des droits dans le bail sur paiement des frais inhérents et de tout loyer dû par l'ancien locataire et un nouveau bail sera conclu avec le nouveau locataire.

18. **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.

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 sur les droits, les constructions et ouvrages et le terrain faisant l'objet du bail.

Il doit plus particulièrement obtenir et maintenir en vigueur tous les permis et consentements et toutes les approbations et autorisations requis et nécessaires pour la construction, la mise en place, l'entretien, l'exploitation ou l'enlèvement sur le terrain loué des constructions et des ouvrages.

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

19. FORCE MAJEURE : Si l'exécution de l'une ou l'autre des obligations prévues aux présentes est empêchée ou restreinte de façon importante en raison d'un cas de force majeure, la partie invoquant un tel cas, doit en donner avis sans délai à l'autre partie et indiquer dans cet avis, le plus précisément possible, l'effet de cette force majeure sur sa capacité d'exécuter ses obligations conformément aux présentes.

La partie invoquant un cas de force majeure est dispensée de l'exécution dans la mesure et pour la durée de l'empêchement, de la restriction ou de l'interférence.

La partie s'efforcera raisonnablement d'éviter ou d'éliminer la cause d'empêchement et continuera d'exécuter ses obligations aux termes des présentes dès que cette cause est éliminée.

La force majeure est toutefois sans effet sur l'obligation de payer une somme d'argent due.

20. CLAUSE PARTICULIÈRE : (s'il y a lieu)

21. INTERPRÉTATION : Dans le présent bail, l'expression « LOCATAIRE » comprend tout cessionnaire du bail, le cas échéant.

Signé en deux (2) exemplaires :

LE MINISTRE

À _____, le _____.

Par : _____
[Signataire]
[Titre du signataire]

LE LOCATAIRE

À _____, le _____.

Par : _____
[Locataire]