



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

No: 9293-212

Dossier: 4121-02-65-4779

L'an mil neuf cent quatre-vingt-treize,
le dix-huitième jour du mois de janvier.

LE GOUVERNEMENT DU QUÉBEC,
ici représenté par monsieur Denys Jean, Sous-ministre adjoint
au milieu urbain du ministère de l'Environnement, autorisé aux
présentes en vertu des articles 3, 4 et 7 de la Loi sur le mi-
nistère de l'Environnement (L.R.Q. Ch. M-15.2).

ci-après appelé le BAILLEUR,

LEQUEL loue à Le Club nautique de l'Île Bacchus inc.

demeurant à 1515, avenue Royale
St-Laurent
Île-d'Orléans, (Québec)
GOA 3Z0

ci-après appelé le LOCATAIRE,
le terrain ci-après décrit à savoir:

1.- DESCRIPTION:

Un lot de grève et en eau profonde faisant partie du lit
du fleuve Saint-Laurent situé vis-à-vis des lots 143 et
144, du cadastre de la paroisse de Saint-Laurent, comté
de Montmorency II, servant d'assiette aux aménagements dé-
crits à la clause numéro 2 ci-après;

2.- DESTINATION DES LIEUX LOUÉS:

Ce bail est consenti uniquement pour les fins suivantes:

Maintenir une jetée et un bassin servant de place de
mouillage pour fins de marina, le tout couvrant une super-
ficie approximative de 19 620,57 m² ou (211,201 pi²) et
tel que représenté par un trait rouge sur le plan dont une
copie est jointe au présent bail pour en faire partie in-
tégrante.

3.- DURÉE:

Ce bail est consenti pour une durée de un (1) an à compter
du 1^{er} juin 1992, il se renouvellera automatiquement par
tacite reconduction, d'année en année, aux mêmes condi-
tions, 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 bailleur, d'en modifier les conditions.

4.- LOYER:

a) Le présent bail est consenti moyennant le paiement par le locataire, d'un loyer annuel quatre mille cinq cents dollars (4 500 \$). 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, fait payable à l'ordre du ministre des Finances et adressé au ministère de l'Environnement, Service du contrôle des rives et du littoral, 930 Chemin Ste-Foy, Québec, (Québec) G1S 2L4. Un intérêt sera chargé 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., Ch. M-31). Le loyer annuel susmentionné est assujéti à la taxe fédérale de 7% sur les produits et services et à la taxe provinciale de 4% sur les produits et services.

b) Indexation du taux unitaire maximal: Au premier janvier de chaque année et selon le dernier taux d'augmentation de l'indice général des prix à la consommation pour le Canada déterminés par le Bureau de statistiques Canada, le taux unitaire maximal est indexé et s'applique à compter du 1^{er} mai de chaque année. Le Ministre doit cependant aviser le locataire du réajustement et ce au plus tard le 31 janvier de chaque année. Dans le mois qui suit cet avis, le locataire peut mettre fin au bail en faisant parvenir au Ministre un avis selon les dispositions prévues à cette fin à la clause 3.- "DURÉE" du présent bail.

5.- RISQUE DU LOCATAIRE:

Tous les aménagements sur les lieux loués, y compris ceux qui y sont autorisés spécifiquement à la clause 2, sont faits au risque du locataire et celui-ci ne pourra réclamer aucune indemnité pour la perte des ouvrages et constructions par suite de la résiliation du bail ou de son non-renouvellement.

6.- ALIÉNATION DE LA PROPRIÉTÉ RIVERAINE OU DU BAIL:

La cession du bail seulement de même que la vente, la cession ou l'aliénation de la propriété riveraine des lieux qui ne comporterait pas également la cession du bail à l'acquéreur avec toutes ses obligations, peut entraîner la résiliation du bail ou son non-renouvellement, à moins que le bailleur n'y ait donné son consentement par écrit. Une copie authentique du document comportant la cession du bail et portant le certificat d'enregistrement doit être transmise sans délai au bailleur.

7.- DÉLIMITATION DE LA PROPRIÉTÉ:

Il est convenu que la limite entre la propriété riveraine et celle du domaine public est celle qui est indiquée à la clause 1 intitulée "description". Les limites latérales du terrain loué sont établies sous réserve des droits des voisins; en cas de contestation, le locataire devra assumer tous les frais de délimitation que pourrait encourir le bailleur.

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 servitudes ou autres droits similaires dont peuvent bénéficier des tiers sur le terrain loué de même que sur le terrain riverain.

9.- TAXES ET PERMIS:

Le locataire s'engage à payer les taxes municipales et scolaires qui pourraient être imposées sur le terrain loué soit comme taxe locative, soit 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, etc....

10.- RÉSILIATION:

Le bailleur peut résilier le présent bail en donnant un avis similaire à celui stipulé à la clause 3 intitulée "durée", dans les cas suivants:

- a) Si le locataire utilise les lieux loués pour des fins autres que celles autorisées à la clause 2;
- b) Si le locataire fait défaut de se conformer aux obligations du présent bail et notamment à celle de payer le loyer à la date de son renouvellement;

- c) Si le locataire modifie les lieux ainsi que les constructions et ouvrages mentionnés à la clause 2 ou si ces derniers débordent les lieux loués; s'il entreprend sans l'autorisation écrite du bailleur des travaux de réfection ou de reconstruction; si les constructions et ouvrages engendrent la dégradation des eaux ou créent des foyers de pollution;
- d) Si le locataire vend, cède ou aliène de quelque façon que ce soit la propriété riveraine adjacente aux lieux loués ou s'il cède le bail seulement sans se conformer à la clause 6 intitulée "aliénation de la propriété riveraine ou du bail";
- e) Si les lieux loués ou la propriété riveraine sont expropriés; ou
- f) Si le bailleur requiert les lieux pour toutes fins qu'il juge d'utilité publique.

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 bailleur 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 bailleur aura le droit d'enlever les ouvrages et constructions aux frais du locataire et à cette fin ce dernier devra donner accès sur le terrain riverain à toute personne chargée par le bailleur d'effectuer ces travaux avec la machinerie et tout véhicule nécessaires, à l'endroit le moins dommageable et à en payer le coût total y compris tous frais accessoires. De plus, le locataire s'engage personnellement à payer les frais ci-dessus, même dans le cas où il aurait vendu, cédé ou aliéné le terrain riverain, à moins que l'acquéreur ne se soit engagé personnellement et par écrit à assumer ses frais ci-dessus. Une copie de cet engagement devra être expédiée au bailleur dans les trente (30) jours de la date de l'acquisition.

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

12.- PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT:

Le locataire est assujéti à tous les règlements et lois concernant la protection de l'environnement en rapport avec les lieux, les améliorations y apportées et les activités y associées et doit, en conséquence, prendre les dispositions nécessaires pour maintenir et remettre les lieux et les activités y prenant place en tel condition ou état ou en respectant les mesures standards afin de sauvegarder l'environnement que ce soit sur terre, dans les airs ou dans les eaux ou améliorations s'y rattachant contre la pollution visuelle, auditive, odorante ou autre forme de contamination.

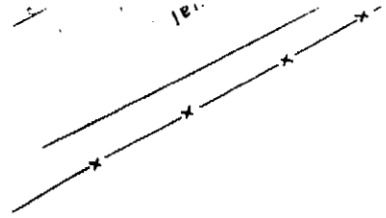
13.- CLAUSE SPÉCIALE:

Le présent bail annule et remplace à compter du 1^{er} juin 1992, le bail portant le numéro 9091-167 en date du 14 juin 1990, intervenu entre le Club nautique de l'île Bacchus inc. et le gouvernement du Québec.

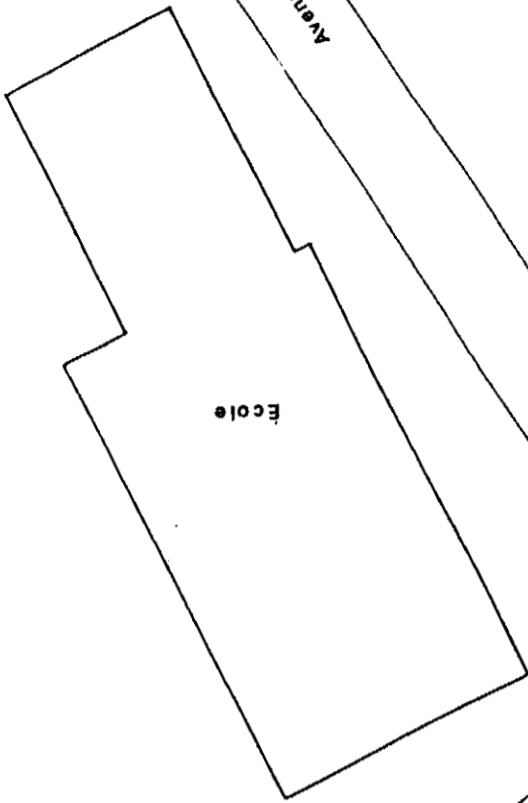
Fait et signé à Québec en double exemplaires ce
jour du mois de l'an
conformément au règlement sur le domaine
hydrique public (décret 9-89 du 11 janvier 1989), adopté
en vertu de la Loi sur le régime des eaux (L.R.Q., C.
R-13).

X Madeleine A. Levesque Jean-Louis Dubé
Témoin Signature du Locataire
secrétaire mun. adjointe

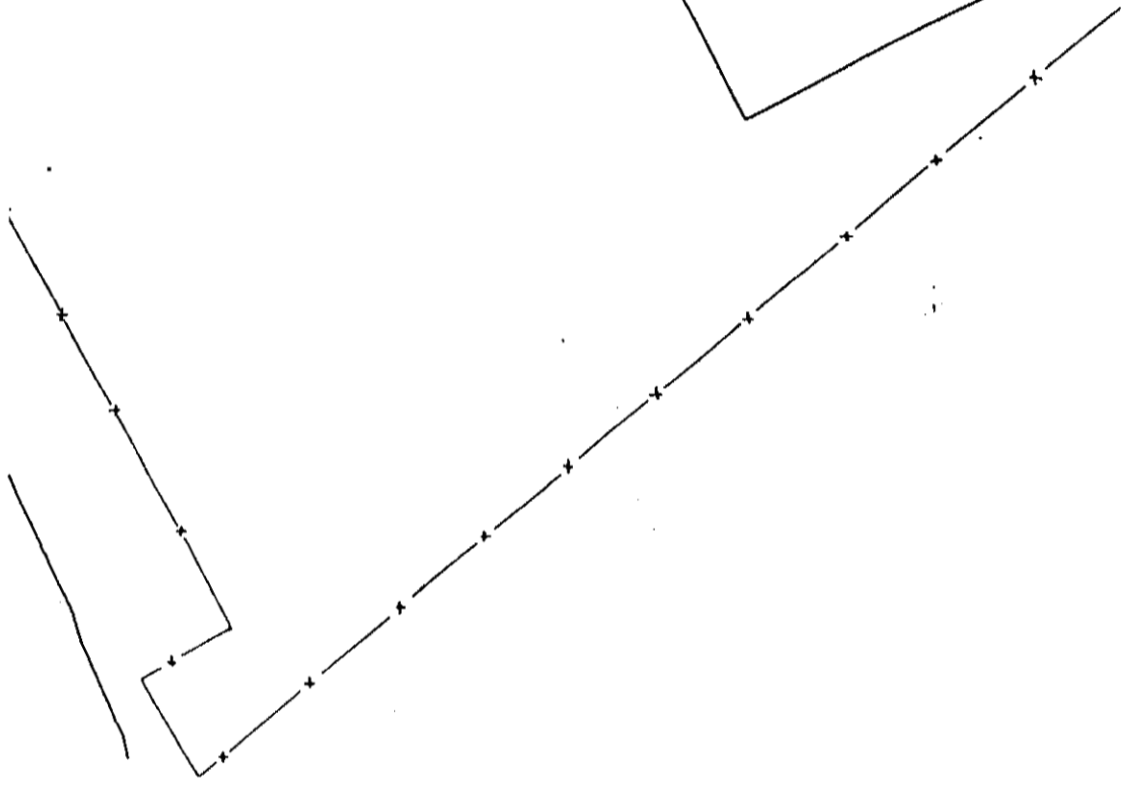
D. Jean
DENYS JEAN
Sous-ministre adjoint
Milieu urbain



Avenue Royal

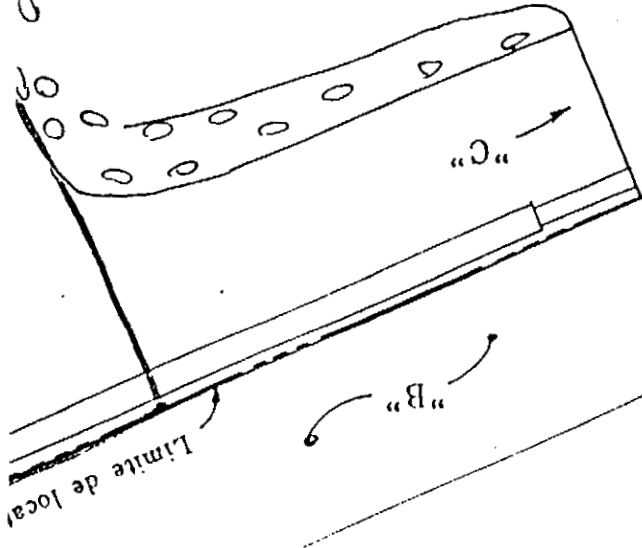


Lots 143
134
135



Capillarité

Limite



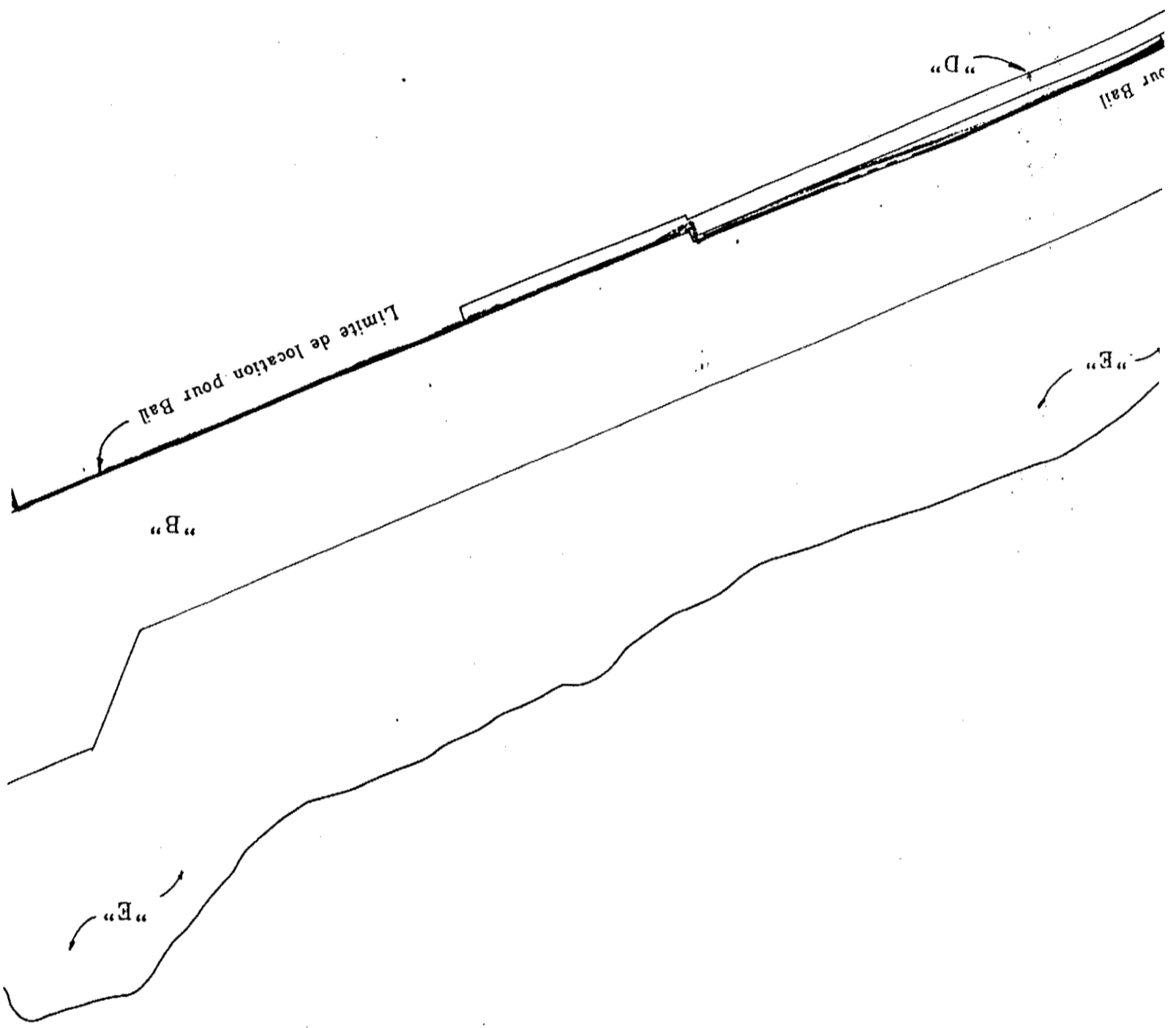
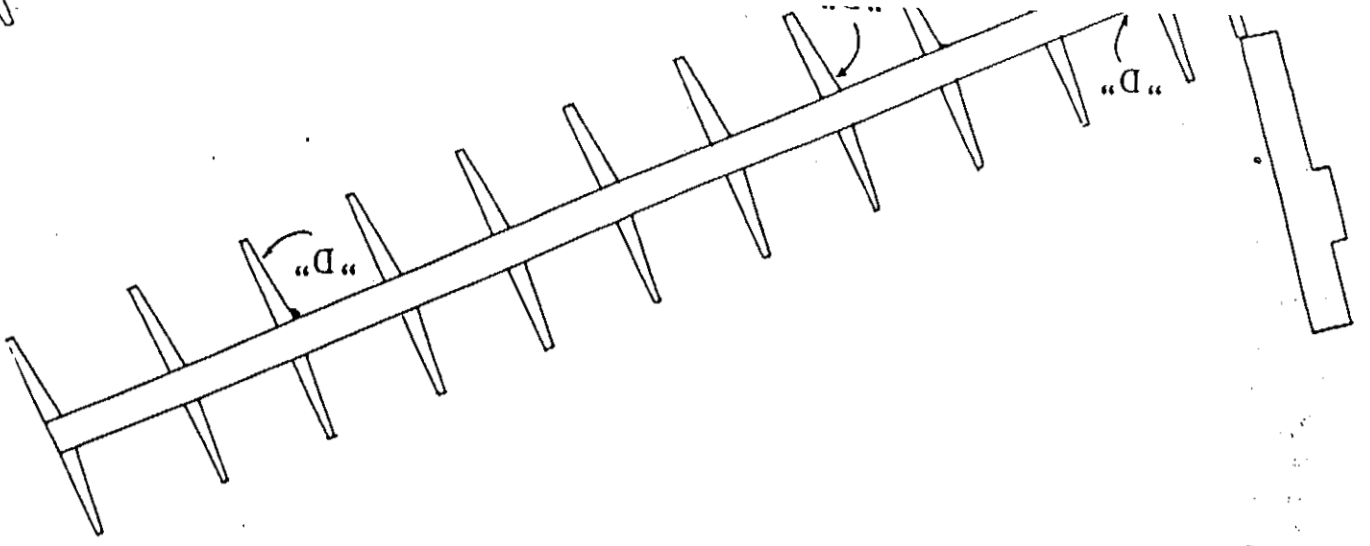
"B"

"E"

L.E.

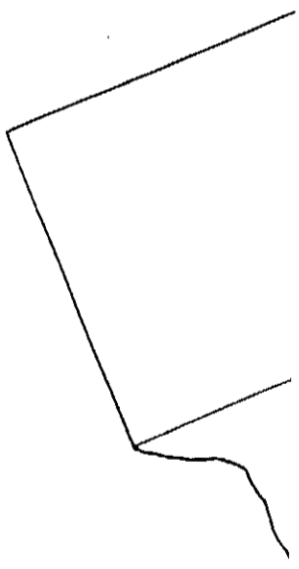
Mur de Béton
Clôture



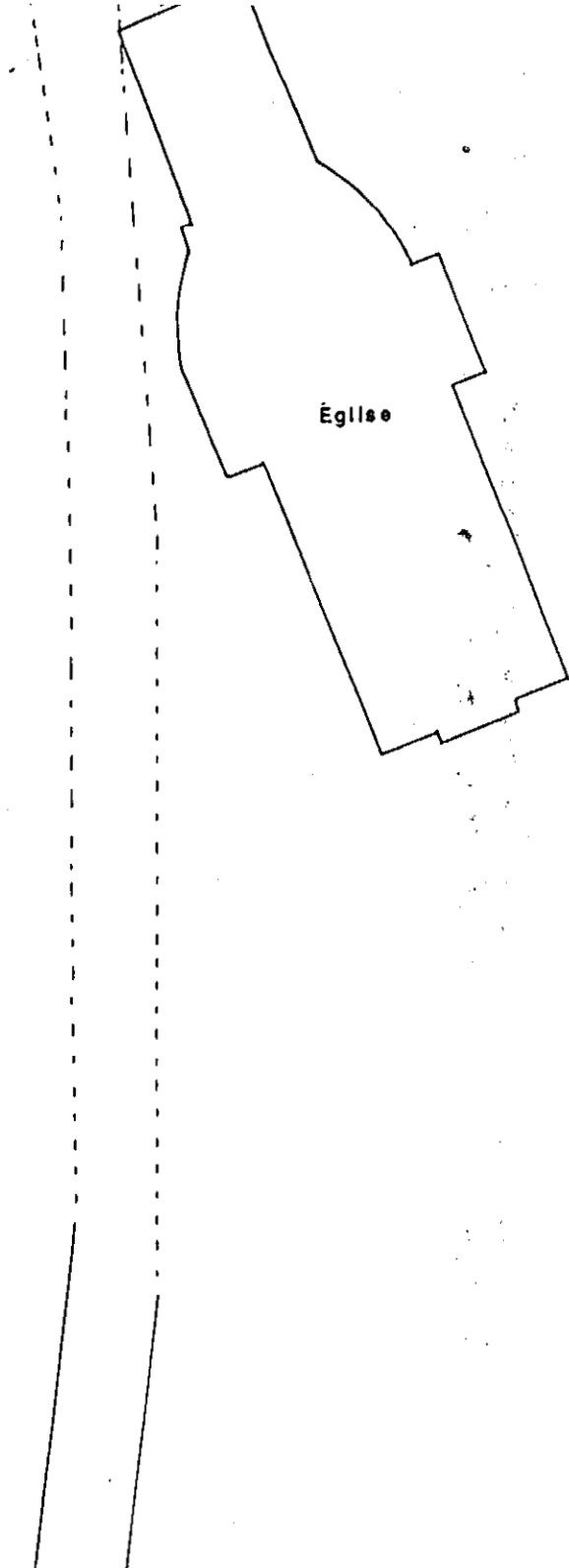


Fleuve Saint-Laurent

Limite de location pour Bail



fleuve Saint-Laurent



Plan montrant les aménagements actuels sur le lit du Fleuve St-Laurent en face des lo

F

Lots 143,144

r Bail

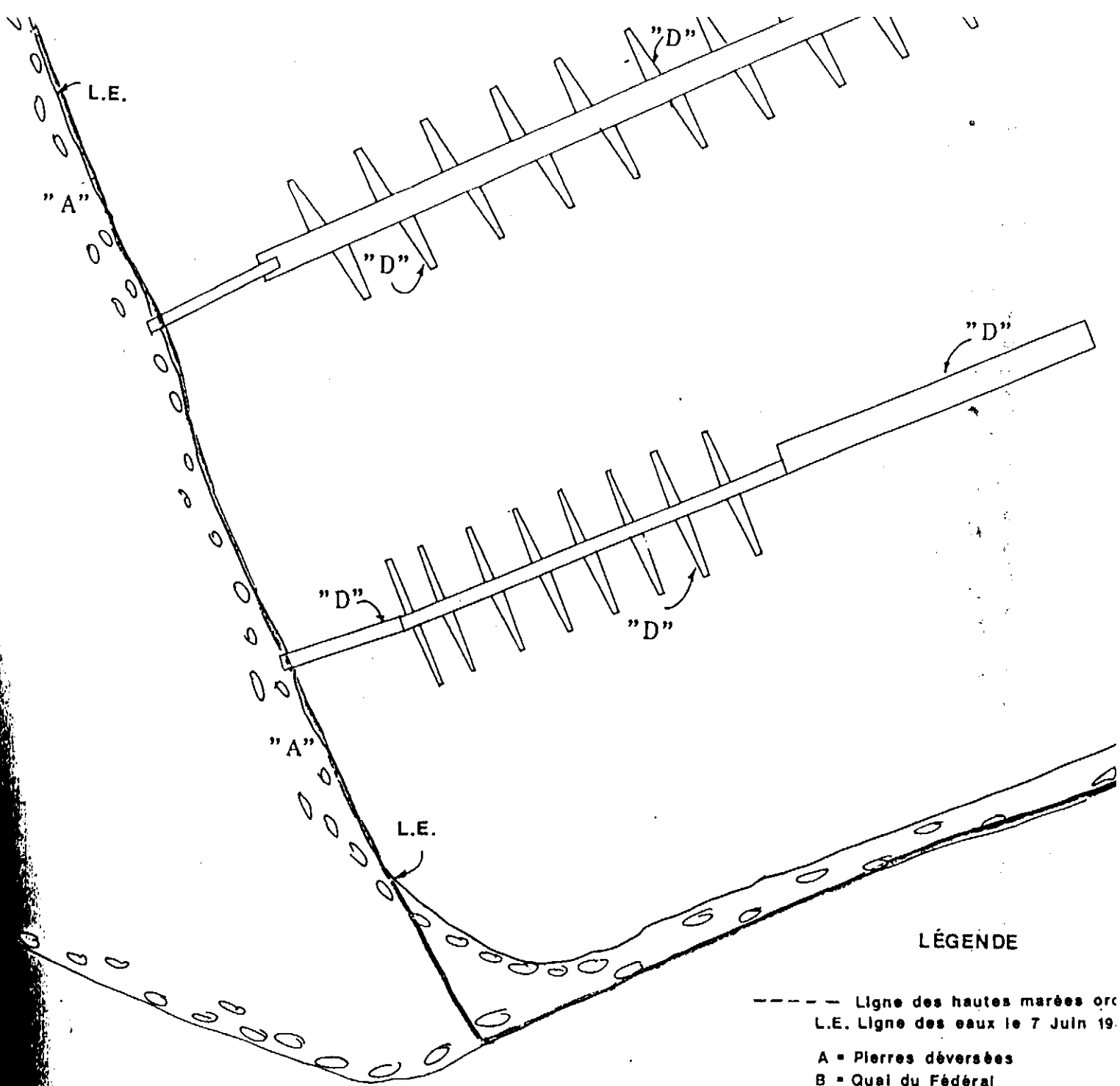
Club nautique de Ile Bacchus

Mur de Béton

Limite de location pour Bail

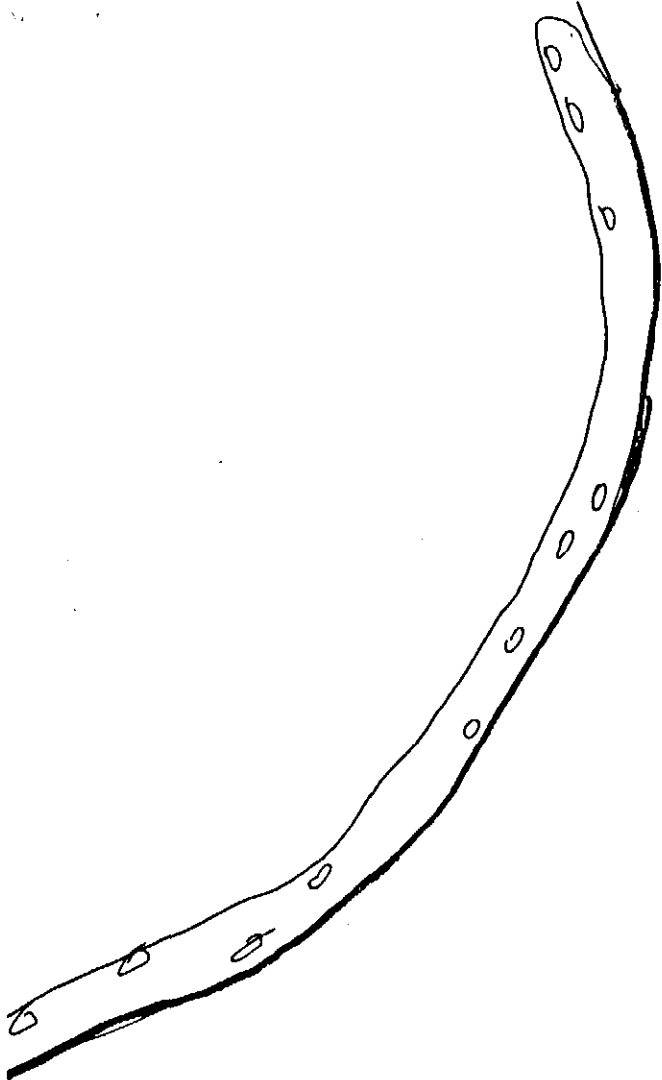
143-144 du cadastre de la paroisse de St-Laurent Ile d'Orléans

4



LÉGENDE

- Ligne des hautes marées ord.
- L.E. Ligne des eaux le 7 Juin 19.
- A = Pierres déversées
- B = Quai du Fédéral
- C = Descente à bateau
- D = Débarcadères
- E = Enrochement



aires

Gouvernement
Ministère
Direction

SERVICE

Lot
Cad: Par
Mun: St-l

Échelle: 1 : 500

Levé: Berns
Dessin: Berns
Tracé: Cla

Plan modifié par Viateur Gamache le 23 Novembre 1988

I

Fleuve Saint-Laurent

Limite de location pour Bail

ment du Québec
de l'Environnement
du Milieu Hydrique

DU DOMAINE HYDRIQUE

S 143,144
Puisse-de-St-Laurent
Laurent Ile d'Orléans

No: 288/1987

| | |
|-------------|----------|
| rd Lévesque | 87-06-07 |
| rd Lévesque | |
| de Huron | 88-08-01 |

24

Cette copie de plan fait partie intégrante du bail annuel 9293-212 en date du 18 janvier 1993, intervenu entre Le Club nautique de l'Ile Bacchus inc. et le gouvernement du Québec.

X Madeleine L. Létourneau
Témoïn
Secrétaire mun. adjointe

X Jean-Louis Duban
Signature du locataire

DENYS JEAN
DENYS JEAN
Sous-ministre adjoint
Milieu urbain