Ministère
de l'Agriculture,
des Pêcheries
et de l'Alimentation
Québec

Bureau du sous-ministre

Québec, le 8 octobre 2026

[redacted]

Objet : Demande d'accès aux documents
N/Réf : 2026-09-21-005

Maître,

En réponse à votre demande d'accès aux documents reçue par courriel le 17 septembre dernier, vous trouverez ci-joint les informations accessibles en vertu de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (chapitre A-2.1) ci-après « Loi sur l'accès », concernant les copies des documents visant la prise d'eau en mer par MERINOV.

Dans les documents qui vous sont transmis, vous constaterez que certains renseignements ont été caviardés conformément aux articles 53, 54 et 59 de la Loi sur l'accès. Ces articles ne nous permettent pas de donner accès à certaines informations puisqu'elles renferment des renseignements personnels, lesquels sont confidentiels au sens de cette loi.

Enfin, conformément aux articles 51 et 135 de la Loi sur l'accès, nous vous informons que vous pouvez demander la révision de cette décision auprès de la Commission d'accès à l'information dans les trente jours de la présente décision. Vous trouverez ci-joint les explications relatives à l'exercice de ce recours.

Pour toute information, vous pouvez contacter madame Marie-Josée Langlois, adjointe à la responsable de l'accès à l'information, par courrier électronique à accesinformation@mapaq.gouv.qc.ca.

Veuillez recevoir, Maître, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

[redacted]

Sabrina Marino
Secrétaire générale
Responsable de la Loi sur l'accès

200, chemin Sainte-Foy, 12e étage
Québec (Québec) G1R 4X6
Téléphone : 418 380-2136
Télécopieur : 418 380-2171

Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels
(Chapitre A-2.1)

Article 53

Les renseignements personnels sont confidentiels sauf dans les cas suivants:

1° la personne concernée par ces renseignements consent à leur divulgation; si cette personne est mineure, le consentement peut également être donné par le titulaire de l'autorité parentale;

2° ils portent sur un renseignement obtenu par un organisme public dans l'exercice d'une fonction juridictionnelle; ils demeurent cependant confidentiels si l'organisme les a obtenus alors qu'il siégeait à huis-clos ou s'ils sont visés par une ordonnance de non-divulgation, de non-publication ou de non-diffusion.

Article 54

Dans un document, sont personnels les renseignements qui concernent une personne physique et permettent de l'identifier.

Article 59

Un organisme public ne peut communiquer un renseignement personnel sans le consentement de la personne concernée.

Toutefois, il peut communiquer un tel renseignement sans le consentement de cette personne, dans les cas et aux strictes conditions qui suivent:

1° au procureur de cet organisme si le renseignement est nécessaire aux fins d'une poursuite pour infraction à une loi que cet organisme est chargé d'appliquer, ou au Directeur des poursuites criminelles et pénales si le renseignement est nécessaire aux fins d'une poursuite pour infraction à une loi applicable au Québec;

2° au procureur de cet organisme, ou au procureur général lorsqu'il agit comme procureur de cet organisme, si le renseignement est nécessaire aux fins d'une procédure judiciaire autre qu'une procédure visée dans le paragraphe 1°;

3° à un organisme qui, en vertu de la loi, est chargé de prévenir, détecter ou réprimer le crime ou les infractions aux lois, si le renseignement est nécessaire aux fins d'une poursuite pour infraction à une loi applicable au Québec;

4° à une personne à qui cette communication doit être faite en raison d'une situation d'urgence mettant en danger la vie, la santé ou la sécurité de la personne concernée;

5° à une personne qui est autorisée par la Commission d'accès à l'information, conformément à l'article 125, à utiliser ce renseignement à des fins d'étude, de recherche ou de statistique;

6° *(paragraphe abrogé);*

7° *(paragraphe abrogé);*

8° à une personne ou à un organisme, conformément aux articles 61, 66, 67, 67.1, 67.2, 68 et 68.1;

9° à une personne impliquée dans un événement ayant fait l'objet d'un rapport par un corps de police ou par une personne ou un organisme agissant en application d'une loi qui exige un rapport de même nature, lorsqu'il s'agit d'un renseignement sur l'identité de toute autre personne qui a été impliquée dans cet événement, sauf s'il s'agit d'un témoin, d'un dénonciateur ou d'une personne dont la santé ou la sécurité serait susceptible d'être mise en péril par la communication d'un tel renseignement.

Article 51

Lorsque la demande est écrite, le responsable rend sa décision par écrit et en transmet copie au requérant et, le cas échéant, au tiers qui a présenté des observations conformément à l'article 49.

La décision doit être accompagnée du texte de la disposition sur laquelle le refus s'appuie, le cas échéant, et d'un avis les informant du recours en révision prévu par la section III du chapitre IV et indiquant notamment le délai pendant lequel il peut être exercé.

Article 135

Une personne dont la demande écrite a été refusée en tout ou en partie par le responsable de l'accès aux documents ou de la protection des renseignements personnels peut demander à la Commission de réviser cette décision.

Une personne qui a fait une demande en vertu de la présente loi peut demander à la Commission de réviser toute décision du responsable sur le délai de traitement de la demande, sur le mode d'accès à un document ou à un renseignement, sur l'application de l'article 9 ou sur les frais exigibles.

Ces demandes doivent être faites dans les trente jours qui suivent la date de la décision ou de l'expiration du délai accordé par la présente loi au responsable pour répondre à une demande. La Commission peut toutefois, pour un motif raisonnable, relever le requérant du défaut de respecter ce délai.

Énergie et Ressources naturelles
Québec

ÉTAT CERTIFIÉ D'INSCRIPTION DE DROIT AU REGISTRE FONCIER DU QUÉBEC

Je certifie que la réquisition présentée le 2021-04-15 à 09:00 a été inscrite au Livre foncier de la circonscription foncière de Gaspé

sous le numéro 26 214 476.

Le fichier de signature électronique ECACL26_214_476.sig, qui accompagne ce document, émis par **M^e^ Stéphanie Cashman-Pelletier, L'Officier de la publicité foncière du Québec**, atteste que la transmission du document est sans altération et que celui-ci provient du Registre foncier.

Identification de la réquisition

Mode de présentation :	Acte
Forme :	Notariée en minute
Notaire instrumentant :	M^e^ Jean COUTURE
Numéro de minute :	13 456

CESSION EN EMPHYTÉOSE

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, le neuf avril
(09-04-2021)

DEVANT **Me Jean COUTURE,** notaire ayant son domicile professionnel au 153, La Grande-Allée Est, ville de Grande-Rivière, province de Québec, G0C 1V0.

COMPARAISSENT :

LE MINISTRE DE L'AGRICULTURE, DES PÊCHERIES ET DE L'ALIMENTATION, monsieur André LAMONTAGNE, ayant ses bureaux au 200, chemin Sainte-Foy, 12e étage, Québec, Québec, G1R 4X6, agissant pour et au nom du gouvernement du Québec, ici représenté par monsieur René Dufresne, sous-ministre, autorisé par l'article 12 de la *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (*RLRQ, c. M-14);

ci-après nommé « le nu-propriétaire »;

ET

MERINOV, personne morale sans but lucratif constituée en vertu de la Partie III, de la Loi sur les compagnies (RLRQ, c. C-38), (matricule : 1166310152), ayant son siège au 96, montée de Sandy-Beach, bureau 2.05, Gaspé, Québec, G4X 2V6; ici représenté et agissant par monsieur David Courtemanche,

son directeur général, dûment autorisé en vertu d'une résolution de son conseil d'administration (CA-2021-04-08-5) en date du huit (08) avril deux mille vingt et un (2021)

copie de cette résolution demeurant annexée à l'original des présentes après avoir été reconnue véritable et signée par le représentant en présence du notaire;

ci-après nommé « l'emphytéote »;

LESQUELS préalablement à la signature d'une cession en emphytéose faisant l'objet des présentes déclarent ce qui suit :

DÉCLARATIONS PRÉLIMINAIRES.

ATTENDU QUE l'emphytéote entend moderniser et agrandir ses infrastructures de recherche sous la forme d'un « hub d'innovation »;

ATTENDU QUE les bâtiments et terrains actuellement utilisés par l'emphytéote à Grande-Rivière sont la propriété du nu-propriétaire et se trouvent prêtés pour usage à l'emphytéote tel qu'il appert d'une convention dite « entente auxiliaire n°2 2018-2023 «Prêt de ressources immobilières et matérielles » » signée les 27 et 28 mars 2018;

ATTENDU QUE l'emphytéote a déposé une demande d'aide financière auprès du ministre de l'Économie et de l'Innovation (MEI);

ATTENDU QUE, comme condition à l'obtention de cette aide financière et de façon à s'assurer que le bien financé demeure dans les mains de l'emphytéote pour la durée du projet, le MEI a demandé à l'emphytéote de convenir d'une garantie sous la forme d'une hypothèque ou d'une emphytéose;

ATTENDU QUE l'emphytéote a choisi de convenir d'une entente écrite sous forme de cession en emphytéose afin de concrétiser son intention et son engagement et assurer la pérennité du projet « hub d'innovation »;

ATTENDU QUE le nu-propriétaire a informé l'emphytéote qu'il est disposé à signer une cession en emphytéose pour la réalisation du projet « hub d'innovation »;

ATTENDU QUE l'emphytéote pourra assumer son rôle de développement économique en regard de la recherche industrielle et des services technologiques à l'industrie des pêches, de l'aquaculture et de la transformation des produits aquatiques, dans un premier temps, et y accroitre ses activités par la possibilité de conclure des ententes avec des tiers partenaires recherchant des locations à des fins industrielles sur les lots faisant l'objet de l'entente de cession, dans un deuxième temps;

ATTENDU QUE les parties désirent que cet écrit s'interprète comme un contrat de gré à gré.

À ces fins, les parties conviennent ce qui suit :

1. DÉFINITIONS

1.1 Sauf si le contexte indique une intention contraire, les mots, expressions et termes suivants ont le sens mis en regard de chacun d'eux :

a) « améliorations » : les constructions et les ouvrages à caractère permanent détaillés aux Programme fonctionnel et technique de Les architectes Goulet & Lebel (2012) inc. et Tetra Tech Qi inc. de Mai 2018 liés au dossier « hub d'innovation » ou autres réalisations que l'emphytéote est tenu de faire ou peut faire aux termes des présentes;

b) « destruction totale » : tout sinistre diminuant de plus de quatre-vingt-dix pour cent (90 %) la valeur des améliorations et « destruction partielle » désigne tout autre sinistre. La valeur des améliorations avant et après le sinistre est déterminée par un évaluateur agréé, choisi par les parties dans les soixante (60) jours du sinistre;

c) « emphytéose », « contrat d'emphytéose », « convention d'emphytéose », « cession », « cet acte », « aux présentes », et autres expressions similaires : la présente cession en emphytéose incluant les déclarations préliminaires et les annexes;

d) « emplacement » : ce qui est décrit sous la rubrique Désignation;

e) « ensemble immobilier » : l'emplacement décrit sous la rubrique Désignation avec toutes les améliorations et impenses y ayant été apportées, que telles améliorations et impenses aient été ou non prévues aux présentes;

f) « immeuble » : l'emplacement décrit sous la rubrique Désignation à l'exclusion de toutes améliorations;

g) « terrain »: l'emplacement décrit sous la rubrique *Désignation.*

2. CESSION EN EMPHYTÉOSE

Le nu-propriétaire cède par les présentes en emphytéose, avec la garantie légale du droit de propriété et sans garantie légale de la qualité et aux conditions ci-après arrêtées, à l'emphytéote, acceptant, l'immeuble suivant sur lequel ce dernier disposera et jouira de tous les droits attachés à la qualité de propriétaire, droit d'accession y compris lui assurant la propriété superficiaire des améliorations réalisées sous forme de constructions et ouvrages à caractère permanent.

DÉSIGNATION

A) Le lot numéro **CINQ MILLIONS SIX CENT CINQUANTE MILLE DEUX CENT TRENTE-NEUF (5 650 239)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gaspé.

AVEC bâtisse dessus construite située au 70, rue du Parc, Ville de Grande Rivière, avec circonstances et dépendances.

B) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-QUINZE (5 883 295)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gaspé.

AVEC bâtisses dessus construites situées au 6, rue du Parc, Ville de Grande Rivière, avec circonstances et dépendances.

C) Le lot numéro **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (5 883 296)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gaspé.

AVEC bâtisse dessus construite, consistant en la station de pompage et de filtration d'eau de mer, avec circonstances et dépendances, dont la conduite d'amenée, la prise d'eau de mer et les caissons se trouvant sur des lots avoisinants.

D) Le lot numéro **SIX MILLIONS CENT CINQUANTE ET UN MILLE HUIT CENT VINGT-NEUF (6 151 829)** au Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gaspé.

SANS bâtisse dessus construite, consistant en un stationnement, avec circonstances et dépendances.

3. ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le nu-propriétaire a acquis ses droits dans l'immeuble faisant l'objet des présentes aux termes des actes suivants :

A) Vente par le Séminaire de Québec reçu devant Me André Cossette, notaire le 6 mai 1960 et publiée au bureau de la publicité des droits de de la circonscription foncière de Gaspé le même jour sous le numéro 35 986;

B) Vente par le Gouvernement Fédéral devant Me Benoit Bélanger, notaire le 30 août 1962 et publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gaspé le 15 octobre 1962 sous le numéro 40 254;

C) Cession par la ville de Grande-Rivière reçu devant Me Jean Couture, notaire le 19 mai 2009 et publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gaspé le 26 mai 2009 sous le numéro 16 193 915;

5.2. L'emphytéote s'engage à ne céder, en tout ou en partie, ses droits d'emphytéose qu'avec les autorisations préalables et écrites du nu-propriétaire et du créancier hypothécaire, s'il en est. L'emphytéote ou tout cessionnaire éventuel de la présente convention ne peut changer ou modifier de quelque façon que ce soit ces utilisations sans le consentement exprès et écrit du nu-propriétaire et du créancier hypothécaire, s'il en est.

5.3. Nonobstant à ce qui est prévu à l'article 5.2, dans l'éventualité où le créancier hypothécaire exerce un recours hypothécaire, une autorisation préalable écrite du nu-propriétaire ne sera pas requise pour la cession des droits d'emphytéose.

5.4. Dans les trente (30) jours de la date de la signature de tout acte de cession totale ou partielle de la présente entente ou dans les dix (10) jours de l'inscription d'un document attestant la création d'une charge ou d'une hypothèque sur les immeubles faisant l'objet des présentes, l'emphytéote doit fournir, à ses frais, au nu-propriétaire une copie de cet acte ou document portant mention de la date et du numéro de son inscription au registre foncier.

5.5. Malgré ce dont il est mentionné aux articles 5.1, 5.2 et 5.3, rien ne doit être interprété par le nu-propriétaire comme une prohibition à l'égard de l'emphytéote de conclure des ententes, des conventions et des contrats avec une tierce partie pour construire et aménager, sur l'immeuble ci-dessus désigné au paragraphe A) de l'article 2, des bâtisses à vocation industrielle ou en lien avec le mandat économique de l'emphytéote, étant entendu que tous les déboursés y rattachés seront à la charge de l'emphytéote et des ententes réciproques avec les tierces parties.

6. DOSSIER DE TITRES

Le nu-propriétaire ne remettra à l'emphytéote aucun dossier de titres.

7. POSSESSION

L'emphytéote entre en possession de l'immeuble, à titre d'emphytéote, à compter du 1er mai 2021.

8. DÉCLARATIONS DU NU-PROPRIÉTAIRE

Le nu-propriétaire fait de plus les déclarations suivantes :

8.1 l'immeuble n'est l'objet d'aucune servitude sauf et excepté :

- Une servitude réelle et perpétuelle pour une conduite d'égout et ses accessoires consentie à la Ville de Grande-Rivière aux termes d'un acte reçu devant Me Gabriel Boudreau, notaire, le 20 septembre 2002 et publié au bureau de la publicité des droits de Gaspé le 2 octobre 2002 sous le numéro 148 760;

- Une servitude réelle et perpétuelle de passage à pieds et en voiture de toute nature aux termes d'un acte reçu devant Me Jean Couture, notaire, le 29 mars 2007 et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Gaspé le 3 avril 2007, sous le numéro 14 113 914.

8.2. l'immeuble n'est grevé d'aucune hypothèque ou autre sûreté quelconque;

8.3 il dispense l'emphytéote de son obligation de dresser ou de faire dresser un état de l'immeuble soumis à son droit et prévu à l'article 1201 du Code civil du Québec.

8.4 Le certificat de localisation préparé par Éric Smith, arpenteur-géomètre, le 9 janvier 2020, sous le numéro 209 de ses minutes, décrit l'état actuel du lot 5 883 296 du cadastre du Québec et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date. Toutefois, ledit certificat de localisation fait état des mentions suivantes :

Concordance entre les titres, le cadastre et l'occupation :

« J'ai fait une inspection de cette propriété située dans le parc industriel de pêche de Grande-Rivière et j'ai localisé les constructions par rapport aux titres, au cadastre et à l'occupation et le tout concorde, mis à part les empiètements mentionnés à l'Item 9 de ce rapport ainsi que la clôture métallique de type "Frost" qui ne concorde pas avec la limite cadastrale au Sud-Est.

Les mesures inscrites au cadastre rénové du Québec concordent en partie avec les mesures inscrites sur le plan de subdivision cadastrale, mis à part la mesure de 38,96 mètres du cadastre rénové qui diverge de la mesure de 25,11 mètres sur le plan de subdivision cadastrale dans la limite Est, la mesure le long d'une ligne sinueuse de 53,83 mètres du cadastre rénové qui diverge du total de 40,76 mètres sur le plan de subdivision cadastrale dans la limite Sud-Est et la mesure de 20,93 mètres du cadastre rénové qui n'apparaissait pas sur le plan de la subdivision cadastrale dans la limite Nord-Ouest. De plus, la superficie du cadastre rénové est de 1 984,9 mètres carrés alors qu'elle était de 1 370,9 mètres carrés sur le plan de la subdivision cadastrale. Ces divergences s'expliquent par la variation de la position de la ligne des hautes eaux le long du Golfe du Saint-Laurent.

À la lecture du registre foncier, j'ai constaté que les limites de cet immeuble n'ont jamais fait l'objet d'un bornage. »

Conformité de l'immeuble :

« L'immeuble est conforme en partie au règlement municipal actuel de lotissement en ce qui concerne ses dimensions et sa superficie, notamment quant à sa superficie qui est supérieure à 550,0 mètres carrés.

Cependant, l'immeuble n'a pas de mesure de façade, car il n'est pas adjacent à une rue publique ou privée et sa mesure de profondeur est inférieure à 45,00 mètres, ce qui n'est pas conforme au règlement de lotissement actuel. »

Conformité du bâtiment principal :

« Le bâtiment principal est conforme en partie au règlement municipal actuel de zonage concernant son implantation à l'intérieur des limites du terrain, notamment quant à sa marge de recul avant qui est supérieure à 7,00 mètres, sa marge de recul latérale à l'Est qui est supérieure à 2,00 mètres pour un total des deux marges de recul latérales minimales supérieur à 5,50 mètres et sa marge de recul arrière qui est supérieure à 3,60 mètres.

Cependant, sa marge de recul latérale à l'Ouest est inférieure à 2,00 mètres, ce qui n'est pas conforme au règlement de zonage actuel. Selon les renseignement reçus de monsieur Luc Côté, le bâtiment principal (station de pompage) aurait été érigé en 1990. De plus, la Ville de Grande-Rivière a retrouvé dans ses archives un permis de construction émis en date du 28 juin 1991. Je ne suis pas en mesure de déterminer la marge de recul latérale minimale applicable dans ce secteur à cette époque, mais celle-ci n'a jamais été inférieure à 2,00 mètres depuis 1979. Ainsi, il semble que le bâtiment principal n'était pas conforme au moment de sa construction. »

Ouvertures, vues, saillies et égouts des toits :

« Le toit du bâtiment principal surplombe le lot 6 087 503 voisin à l'Ouest et par conséquent n'est pas conforme à l'article 983 du Code civil du Québec quant à l'égouttement des toits. »

Empiètement :

« Il y a empiètement du bâtiment principal dans la bande de protection (rive) de 10,00 mètres par rapport au Golfe du Saint-Laurent. Cependant, l'empiètement de ce bâtiment serait autorisé en vertu de l'article 13.3 du règlement actuel de zonage étant donné que celui-ci sert à des fins publiques.

Il y a empiètement du bâtiment principal dans la marge de recul de 40,00 mètres par rapport au Golfe du Saint-Laurent. Cependant, l'empiètement de ce bâtiment serait autorisé en vertu de l'article 15.2.2.2 du règlement de zonage actuel étant donné que celui-ci sert de station de pompage.

Il y a surplomb du toit de la station de pompage sur le lot 6 087 503 voisin à l'Ouest.

Il y a empiètement de l'entrée gravelée sur le lot 5 883 295 voisin à l'Est. Cependant, une servitude de passage sera publiée incessamment afin de régulariser la situation.

De plus, puisque le sol était recouvert de neige et/ou de glace au moment de la prise de mesure sur le terrain, un empiètement possible peut être dissimulé et non visible. »

Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables :

« L'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes et l'immeuble est affecté, en partie, par une bande de protection (rive) de 10,00 mètres pris en vertu du décret concernant la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, édictée par le décret n^{0} 1980-87 du 22 décembre 1987, modifiée par le décret n^{0} 1010-91 du 17 juillet 1991 et remplacée par le décret n^{0} 103-96 du 24 janvier 1996. »

Zone d'inondation ou zone à risque (municipal) :

« L'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

Cependant, il est affecté par une bande de protection (rive) de 10,00 mètres par rapport au Golfe du Saint-Laurent.

Il est également affecté par une marge de recul par rapport au littoral (Golfe du Saint-Laurent et la Baie des Chaleurs) de 40,00 mètres selon le règlement de zonage numéro U-006/03-19 de la Ville de Grande-Rivière entré en vigueur le 23 avril 2019 amendant le règlement de concordance n° V-606/10 de la Ville de Grande-Rivière entré en vigueur le 7 juillet 2010. »

8.5 Le certificat de localisation préparé par Éric Smith, arpenteur-géomètre, le 29 janvier 2020, sous le numéro 217 de ses minutes, décrit l'état actuel du lot 5 883 295 du cadastre du Québec et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date. Toutefois, ledit certificat de localisation fait état des mentions suivantes :

Concordance entre les titres, le cadastre et l'occupation :

« J'ai fait une inspection de cette propriété située dans le parc industriel de pêche de Grande-Rivière et j'ai localisé les constructions par rapport aux titres, au cadastre et à l'occupation et le tout concorde, mis à part les empiètements mentionnés à l'item 9 de ce rapport ainsi que la clôture métallique de type "Frost" qui ne concorde pas avec la limite cadastrale au Sud-Est.

La clôture métallique de type "Frost" concorde avec la limite cadastrale au Nord.

Les mesures inscrites au cadastre rénové du Québec ne concordent pas exactement avec les mesures inscrites sur le plan de la subdivision cadastrale, car la mesure de 62,79 mètres du cadastre rénové diverge de la mesure de 55,69 mètres sur le plan de la subdivision cadastrale dans la limite Nord, la mesure le long d'une ligne sinueuse de 185,83 mètres du cadastre rénové diverge de la mesure totale de 173,64 mètres sur le plan de la subdivision cadastrale dans la limite Sud-Est et la mesure de 38,96 mètres du cadastre rénové diverge de la mesure de 25,11 mètres sur le plan de la subdivision cadastrale dans la limite Ouest. De plus, la superficie au cadastre rénové est de 8 420,8mètres carrés alors qu'elle était de 7 027,5 mètres carrés sur le plan de la subdivision cadastrale. Ces divergences s'expliquent par un calcul différent de la ligne des hautes eaux le long du Golfe du Saint-Laurent lors de la confection de la rénovation cadastrale.

À la lecture du registre foncier, j'ai constaté que les limites de cet immeuble n'ont jamais fait l'objet d'un bornage. »

Conformité de l'immeuble :

« L'immeuble est conforme en partie au règlement municipal actuel de lotissement en ce qui concerne ses dimensions et sa superficie, notamment quant à sa mesure de profondeur moyenne qui est supérieure à 45,00 mètres et sa superficie qui est supérieure à 550,0 mètres carrés.

Cependant, l'immeuble n'a pas de mesure de façade, car il n'est pas adjacent à une rue publique ou privée, ce qui n'est pas conforme au règlement de zonage actuel. »

Conformité du bâtiment principal :

« [...]

Le bâtiment principal empiète dans la marge de recul par rapport au littoral de 40,00 mètres. Cependant, il a été érigé avant la mise en vigueur de cette réglementation datant du 7 juillet 2010 et il n'a pas été agrandi depuis cette date. »

Conformité des bâtiments accessoires :

« L'atelier, accessoire à l'usage principal, est conforme en partie à la réglementation concernant son implantation à l'intérieur des limites du terrain, car il est à plus de 1,50 mètre des limites de propriété et à plus de 5,00 mètres du bâtiment principal. Cependant, il empiète en partie dans la cour avant, ce qui n'est pas conforme au règlement de zonage actuel.

[...]

Le conteneur, accessoire à l'usage principal, n'est pas conforme au règlement de zonage, car il est prohibé à l'intérieur de cette zone selon l'article 6.5 du règlement de zonage actuel. »

Conformité de la construction accessoire :

« Le perron métallique n'est pas conforme au règlement de zonage actuel, car il est situé à moins de 3,00 mètres de la limite Nord de la propriété. »

Empiètements :

« Il y a empiètement de l'atelier et de son perron de bois situé au Sud, de l'entrepôt plastique, de l'entrepôt produits volatiles et de son escalier de bois, de la quarantaine, de l'entrepôt Robin, de l'entrepôt terrain et de la salle des bassins dans la bande de protection (rive) de 10,00 mètres par rapport au Golfe du Saint-Laurent.

Il y a empiètement du bâtiment principal dans la marge de recul de 40,00 mètres par rapport au littoral (Golfe du Saint-Laurent et la Baie des Chaleurs). Voir l'explication à l'item 7.1.2 de ce rapport.

Il y a empiètement du trottoir de béton situé devant le bâtiment administratif sur le lot 6 151 829 voisin au Nord-Ouest.

Il y a empiètement de la clôture métallique de type "Frost" sur le lot 6 151 829 voisin au Nord-Ouest.

Il y a empiètement de l'entrée gravelée desservant le lot 5 883 296, voisin à l'Ouest, sur l'emplacement présentement à l'étude. Cependant, une servitude de passage sera publiée incessamment afin de régulariser la situation.

Il y a surplomb de la ligne électrique et/ou téléphonique desservant le lot 5 883 296, voisin à l'Ouest, sur l'emplacement présentement sous étude.

De plus, puisque le sol était recouvert de neige et/ou de glace au moment de la prise de mesure sur le terrain, un empiètement possible peut être dissimulé et non visible. »

Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables :

« L'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes et l'immeuble est affecté, en partie, par une bande de protection (rive) de 10,00 mètres pris en vertu du décret concernant la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, édictée par le décret n^{0} 1980-87 du 22 décembre 1987, modifiée par le décret n^{0} 1010-91 du 17 juillet 1991 et remplacée par le décret n^{0} 103-96 du 24 janvier 1996. »

Zone d'inondation ou zone à risque (municipal) :

« L'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

Cependant, il est affecté par une bande de protection (rive) de 10,00 mètres par rapport au Golfe Saint-Laurent. Il y a empiètement de l'atelier et de son perron de bois situé au Sud, de l'entrepôt plastique, de l'entrepôt produits volatiles et de son escalier de bois, de la quarantaine, de l'entrepôt Robin, de l'entrepôt terrain et de la salle des bassins dans cette bande de protection, tel que mentionné à l'item 9 de ce rapport.

Il est également affecté par une marge de recul par rapport au littoral (Golfe du Saint-Laurent et la Baie des Chaleurs) de 40,00 mètres selon le règlement de zonage numéro U-006/03-19 de la Ville de Grande-Rivière entré en vigueur le 23 avril 2019 amendant le règlement de concordance n^{o} V-606/10 de la Ville de Grande-Rivière entré en vigueur le 7 juillet 2010. Il y a empiètement du bâtiment principal (administration) à l'intérieur de cette marge de recul. Voir l'explication à l'item 7.1.2 de ce rapport. »

8.6 Le certificat de localisation préparé par Jean-Louis Leblanc, arpenteur-géomètre, le 22 novembre 2017, sous le numéro 3936 de ses minutes, décrit notamment l'état actuel du lot 5 650 239 du cadastre du Québec et aucune modification n'a été apportée à l'immeuble depuis cette date. Toutefois, ledit certificat de localisation fait état des mentions suivantes :

Concordance entre les titres, le cadastre et l'occupation :

« [...]

Les mesures inscrites au cadastre rénové du Québec pour le lot 5 650 239 concordent en partie avec les mesures inscrites sur le plan de subdivision, mis à part la mesure de 100,01 mètres du cadastre rénové qui diverge de 85,67 mètres sur le plan de subdivision dans la limite Nord ainsi que la mesure de 72,54 mètres du cadastre rénové qui diverge de 65,44 mètres sur le plan de subdivision dans la limite Sud. De plus, la superficie du cadastre rénové est de 10 626,6 mètres carrés alors qu'elle était de 9 330,1 mètres carrés sur le plan de subdivision. Ces divergences s'expliquent par la variation de la position de la ligne des hautes eaux du Golfe du Saint-Laurent.

À la lecture du registre foncier, j'ai constaté que les limites de cet immeuble n'ont jamais fait l'objet d'un bornage. »

Conformité du bâtiment principal :

« Le bâtiment principal empiète en partie dans la marge de recul par rapport au littoral (Golfe du Saint-Laurent et la Baie des Chaleurs) de 40,00 mètres. Cependant, cette construction date de 2006, ce qui est donc avant l'entrée en vigueur du règlement relatif à l'érosion des berges qui date de 2010. »

Ouverture, vues, saillies et égouts des toits :

« Il y a une (1) fenêtre dans le mur Sud de la remise érigée sur le lot 5 649 605, voisin au Nord, située à moins de 1,50 mètre des limites de l'emplacement présentement sous étude et qui constitue une vue non conforme aux exigences des articles 993 à 996 du Code civil du Québec. »

Empiètements :

«[...]

Il y a empiètement apparent de la clôture située au Nord du lot 5 650 239 sur l'emplacement sous étude.

[...]

Il y a empiètement du conteneur érigé sur le lot 5 649 627, voisin au Nord, sur le lot 5 650 239 présentement sous étude.

Il y a empiètement apparent de part et d'autre de la clôture délimitant les lots 5 649 603 et 5 650 239.

Il y a empiètement du muret de béton dans la bande de protection (rive) par rapport au Golfe du Saint-Laurent de 15,00 mètres.

Il y a empiètement d'une partie du bâtiment dans la marge de recul de 40,00 mètres par rapport au littoral (Golfe du Saint-Laurent et la Baie des Chaleurs), tel que mentionné à l'item 7.1.2 de ce rapport. »

Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables:

« L'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone d'inondation cartographiée en vertu de la Convention entre le gouvernement du Canada et le gouvernement du Québec relative à la cartographie et à la protection des plaines d'inondation et au développement durable des ressources en eau, signée en 1976 et ses modifications subséquentes et l'immeuble est affecté, en partie, par une bande de protection (rive) de 15,00 mètres pris en vertu du décret concernant la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, édictée par le décret n^0 1980-87 du 22 décembre 1987, modifiée par le décret n^0 1010-91 du 17 juillet 1991 et remplacée par le décret n^0 103-96 du 24 janvier 1996. »

Zone d'inondation ou zone à risque (municipal) :

« L'immeuble n'est pas situé, en tout ou en partie, à l'intérieur d'une zone de protection, d'une zone d'inondation ou d'une zone à risque établie par le règlement municipal de zonage.

Cependant, il est affecté par une bande de protection (rive) de 15,00 mètres par rapport au Golfe du Saint-Laurent.

Il est également affecté par une marge de recul par rapport au littoral (Golfe du Saint-Laurent et la Baie des Chaleurs) de 40,00 mètres selon le règlement de concordance n° V-606/10 entré en vigueur le 7 juillet 2010 amendant le règlement de zonage n° V-249/92 de la Ville de Grande-Rivière. Le bâtiment empiète en partie à l'intérieur de cette marge, tel que mentionné aux items 7.1.2 et 9 de ce rapport. »

9. OBLIGATIONS DE L'EMPHYTÉOTE

Sans limiter la portée d'aucun autre engagement pris en vertu des présentes, l'emphytéote s'oblige à ce qui suit :

9.1 prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et déclarant bien connaître une partie de celui-ci puisqu'elle est mise à sa disposition depuis 2010;

9.2 maintenir l'ensemble immobilier tenu en emphytéose, les améliorations tenues en propriété superficiaire et toutes autres améliorations en bon état, le tout afin d'en protéger la valeur, d'en assurer sa conservation, son rendement et son utilité et pour autrement préserver les droits du nu-propriétaire et de l'emphytéote et payer le coût de leur réparation, incluant les réparations majeures, et entretien pendant toute la durée de l'emphytéose;

9.3 Plus précisément, concernant le bâtiment administratif, à assurer la pérennité du bâtiment par son entretien régulier afin qu'il demeure sécuritaire, qu'il soit utilisé ou non;

9.4 ne faire, en sus des améliorations prévues ci-dessus, aucun autre ouvrage ou construction, à moins d'avoir obtenu le consentement préalable et écrit du nu-propriétaire, étant entendu que cette exigence de consentement préalable a essentiellement pour but de s'assurer que les constructions ou les ouvrages projetés respectent les dispositions de l'article 5 (Restriction quant à la destination) et que le financement requis est acquis à l'emphytéote le tout sous réserve de l'article 5.4 ci-dessus. Toute construction ou tout ouvrage ainsi réalisé sera considéré sous emphytéose et assujetti à la présente convention;

9.5 sous réserve des améliorations déjà prévues et acceptées conformément à l'article 4.1, ne pas démolir tout ou partie des constructions ou ouvrages tenus en propriété superficiaire ou non sans que le nu-propriétaire n'ait donné son accord;

9.6 en cas de destruction des améliorations tenues ou non en propriété superficiaire, reconstruire, restaurer et réaménager, dans les dix-huit (18) mois à compter du sinistre, s'il y a destruction partielle, ou dans les vingt-quatre (24) mois, s'il y a destruction totale, pour une valeur au moins égale, selon des plans et devis ayant reçu approbation écrite du nu-propriétaire; ces délais seront prolongés s'il survenait un retard dans l'achèvement des travaux dû à des causes imprévisibles telles qu'un cas de force majeure, un cas fortuit ou une grève, la date dudit achèvement sera retardée d'un délai égal à celui du retard ou à celui dont les parties auront convenu par écrit;

9.7 permettre au nu-propriétaire et toute personne désignée par lui d'obtenir des redditions de comptes et de procéder à des vérifications d'usage pendant la réalisation des améliorations à être tenues ou non en propriété superficiaire et, subséquemment, leur accorder l'accès à l'ensemble immobilier afin de contrôler le bon état des lieux et le déroulement de toute reconstruction, s'il y a lieu;

9.8 remettre au nu-propriétaire, à la fin de l'emphytéose et sans compensation aucune, l'ensemble immobilier en bon état et libre de tous baux, de toute charge, à l'exception des droits consentis en faveur des créanciers hypothécaires, s'il y a lieu, ainsi qu'une copie de tous les documents relatifs aux améliorations, dont les plans définitifs (tel que construit) et les manuels d'entretien;

9.9 payer les frais et honoraires des présentes, de leur publication et des copies conformes, dont un exemplaire doit être remis au nu-propriétaire;

9.10 rembourser au nu-propriétaire toute somme due à ce dernier en vertu des présentes, incluant toute somme payée par le nu-propriétaire en lieu et place de l'emphytéote, les sommes étant payables à demande, sans avis ni mise en demeure, et portant intérêt au taux exigible sur les créances de l'État en vertu du premier alinéa de l'article 28 de la *Loi sur l'administration fiscale* (RLRQ, c. A-6.002);

9.11 Dispenser les services relatifs à la station de pompage d'eau salée, dont la fourniture d'eau salée, aux bénéficiaires actuels ainsi qu'à ceux qui en feront la demande dans le parc industriel de pêche de Grande-Rivière;

10. DURÉE DE L'EMPHYTÉOSE

Cette cession en emphytéose est consentie pour une durée de quarante (40) ans, laquelle débute au 1er mai 2021 et se termine le jour de son quarantième anniversaire.

L'emphytéote renonce à son droit d'abandon aux termes de l'article 1211 du Code civil du Québec.

11. CONSIDÉRATION

La présente cession en emphytéose est consentie à titre gratuit et en considération des engagements de l'emphytéote.

12. PROTECTION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES

L'immeuble n'est pas situé dans une zone agricole selon les dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1).

13. PATRIMOINE CULTUREL

L'immeuble n'est pas un bien patrimonial classé ou un immeuble patrimonial et n'est pas situé dans un site patrimonial déclaré ou classé, ni dans une aire de protection d'un immeuble classé patrimonial selon la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.0002).

14. ASSURANCES

14.1 L'emphytéote devra, à ses frais, assurer toutes espèces d'amélioration pour un montant suffisant afin de protéger les intérêts du nu-propriétaire auprès d'une ou de plusieurs compagnies d'assurance que le nu-propriétaire aura préalablement acceptées. Ainsi, il devra minimalement souscrire, pour la durée de l'emphytéose :

14.1.1 à une assurance sur toutes espèces d'améliorations, pour leur valeur de remplacement contre toute perte ou dommage causé par le feu, la fumée, le vent, les explosions, les émeutes, les actes de vandalisme, les inondations, et les autres risques couverts par l'avenant « tous risques » s'appliquant à toutes polices d'assurance de biens et, le cas échéant, pour tous autres risques qui ont coutume d'être assurés; cette assurance ne devra stipuler aucune franchise excédant CINQUANTE MILLE dollars (50 000,00 $).

14.1.2 à une assurance de responsabilité d'au moins DIX MILLIONS de dollars (10 000 000 $) émise conjointement aux noms du nu-propriétaire et de l'emphytéote pour toutes réclamations pour blessures corporelles, décès ou dommages matériels encourus.

14.1.3 pour la durée des travaux, à une assurance chantier, formule tous risques, qui doit inclure une couverture pour la valeur totale des améliorations prévues à l'article 4, ainsi qu'une couverture de 10 000 000 $ pour l'ensemble des travaux qui sont sous la responsabilité de l'emphytéote. L'assurance chantier devra nommer l'emphytéote, les créanciers hypothécaires, s'il en est, et le nu-propriétaire à titre d'assurés. L'assurance chantier doit couvrir la valeur des biens à l'achèvement des travaux;

14.2 L'emphytéote doit fournir au nu-propriétaire, à sa demande, la preuve que de telles assurances sont mises en vigueur et renouvelées et prouver, au moins quinze (15) jours avant leur échéance, que la prime a été payée.

14.3 Toutes les polices d'assurance ci-dessus mentionnées devront contenir une clause de renonciation par l'assureur à tout droit de réclamation ou de recouvrement par voie de subrogation ou autrement contre l'emphytéote ou ses employés et contre le nu-propriétaire, que les pertes soient dues ou non à la négligence de ces derniers; elles ne doivent pas contenir une clause de coassurance.

14.4 Lesdites polices d'assurance devront contenir un avenant spécifiant qu'aucun changement et qu'aucune annulation ne pourront être faits, à moins qu'un préavis écrit de trente (30) jours n'ait été donné au nu-propriétaire.

14.5 Si l'emphytéote néglige de maintenir en vigueur les polices d'assurance ci-dessus mentionnées durant le terme de ce contrat d'emphytéose et de fournir les preuves dont il est question à l'article 14.2, le nu-propriétaire aura le droit, après un préavis écrit de quarante-huit (48) heures signifié à l'emphytéote, de souscrire une police d'assurance avec une ou plusieurs compagnies d'assurance de son choix, aux frais de l'emphytéote. Tout paiement effectué par le nu-propriétaire sera immédiatement exigible de l'emphytéote. Le préavis ne sera point requis en cas d'urgence.

14.6 L'emphytéote devra faire en sorte que les indemnités provenant des polices d'assurance prises en vertu de l'article 14.1.1 soient payables conjointement au nu-propriétaire, à l'emphytéote et aux créanciers hypothécaires de l'emphytéote, s'il en est, suivant leurs intérêts respectifs comme suit :

14.6.1 si l'indemnité est de CENT MILLE dollars (100 000,00 $) ou moins, elle sera payée par la ou les compagnies d'assurance à l'ordre de l'emphytéote et des créanciers hypothécaires, s'il en est;

14.6.2 si l'indemnité d'assurance excède CENT MILLE dollars (100 000,00 $), elle sera déposée par la ou les compagnies d'assurance dans un compte d'une institution financière choisie par le nu-propriétaire, ouvert conjointement aux noms du nu-propriétaire, de l'emphytéote et de tout créancier hypothécaire, s'il en est. Il est de plus convenu que cette somme ne sera utilisée que pour la restauration de l'ensemble immobilier, selon les dispositions du présent article.

14.7 Les clauses d'assurance contenues dans les actes de fiducie, actes de prêt ou autres documents constituants des hypothèques ou charges sur l'ensemble immobilier devront être rédigées conformément aux dispositions du présent contrat d'emphytéose.

14.8 Sous réserve de l'article 14.13, si les améliorations, tenues ou non en propriété superficiaire, sont détruites ou endommagées par un sinistre, l'emphytéote devra les restaurer ou les reconstruire conformément à l'article 9.5.

14.8.1 Le nu-propriétaire autorisera le paiement à l'emphytéote des sommes à même le compte de l'institution financière choisie en vertu de l'article 14.6.2, selon le progrès des travaux et selon les évaluations fournies de temps à autre par l'architecte en charge du projet et choisi par l'emphytéote et accepté par le nu-propriétaire.

14.8.2 Avant d'autoriser les paiements progressifs à l'emphytéote, le nu-propriétaire aura le droit d'exiger que l'emphytéote fournisse la preuve écrite que tous les entrepreneurs, sous-traitants, fournisseurs de matériaux et autres personnes employées dans ces travaux de restauration ou de reconstruction ont été entièrement payés à ce jour (sujet aux retenues habituelles) et qu'il produise un état sur la progression des travaux. Cependant, le nu-propriétaire devra autoriser le paiement directement aux entrepreneurs, sous-traitants, fournisseurs de matériaux et autres personnes des sommes qui leur sont dues, pourvu qu'elles soient suffisantes pour acquitter intégralement leurs créances alors exigibles.

14.9 Chaque fois qu'il y aura sinistre nécessitant une réclamation, l'emphytéote devra obtenir de nouvelles polices d'assurance sur les améliorations, pour couvrir la période de restauration, et les dispositions du présent article s'appliqueront à ces polices d'assurance.

14.10 Nonobstant ce qui est mentionné précédemment, les sommes en dépôt au compte conjoint prévu à l'article 14.6.2 serviront prioritairement au règlement de toute action ou jugement. Il est toutefois convenu que si l'emphytéote fournit des garanties pour une somme correspondant à 115 % du montant réclamé au nu-propriétaire et aux créanciers hypothécaires, s'il en est, ces derniers devront autoriser l'utilisation des indemnités d'assurance, conformément aux dispositions de l'article 14.8.

14.11 Si le total des fonds en dépôt au compte conjoint mentionné à l'article 14.6.2 était insuffisant selon les évaluations faites par les parties pour payer tous les matériaux et travaux nécessaires à cette restauration ou reconstruction, en raison d'améliorations excédentaires à la simple remise en état, le nu-propriétaire ne sera tenu d'autoriser la sortie des sommes d'argent de ce compte que si l'emphytéote assume, à même ses propres fonds, au fur et à mesure des travaux, tous les coûts encourus. Cette partie sera proportionnelle au montant jugé insuffisant par rapport à l'évaluation du coût total.

14.12 S'il reste encore des sommes après le paiement de tous les travaux et matériaux et si l'emphytéote n'est pas en défaut aux termes de la présente convention d'emphytéose, le nu-propriétaire devra permettre que l'emphytéote retire le solde du compte de l'institution financière, cinq (5) jours après l'expiration des délais prévus pour l'inscription de l'avis de conservation de l'hypothèque légale en faveur des personnes ayant participé à la construction ou à la rénovation d'un immeuble.

14.13 Nonobstant toute disposition contraire, au cas de destruction totale des améliorations survenant au cours des trois (3) dernières années de la présente convention d'emphytéose, l'emphytéote pourra, au moyen d'un avis écrit donné au nu-propriétaire dans les trois (3) mois suivant leur destruction totale ou la décision de l'évaluateur qu'il s'agit d'une destruction totale, mettre fin à la présente convention d'emphytéose. Dans un tel cas, les sommes provenant des assurances seront la propriété absolue du nu-propriétaire en lieu et place des améliorations prévues au présent contrat.

15. TAXES

15.1 L'emphytéote s'engage à payer régulièrement, au plus tard à la date de leur échéance, toutes taxes municipales et scolaires, générales et spéciales ou autres impôts pouvant affecter l'ensemble immobilier. L'emphytéote doit transmettre au nu-propriétaire, lorsqu'il en fait la demande, les reçus qui en constatent le paiement. Ces taxes ne doivent jamais être payées par un tiers avec subrogation en sa faveur ou être consolidées.

15.2 Si l'emphytéote néglige de payer les taxes ou impôts dans les trente (30) jours suivant leur échéance, le nu-propriétaire peut les acquitter lui-même et obtenir subrogation en sa faveur. Dans une telle éventualité, l'emphytéote doit indemniser pleinement le nu-propriétaire sur demande de sa part, et ce sous réserve des recours accordés au nu-propriétaire en vertu de l'article 14 des présentes.

15.3 L'emphytéote aura le droit de contester toutes taxes, à la condition qu'il acquitte au préalable le montant dû.

16. CAS DE DÉFAUT ET RECOURS

16.1 L'emphytéote sera en défaut dans l'un des cas suivants :

16.1.1 s'il omet de payer à échéance les primes d'assurance et les taxes, ou toute partie de ces sommes, ainsi que toutes autres sommes payables en vertu du présent contrat d'emphytéose;

16.1.2 s'il omet de compléter les travaux de construction ou de restauration selon les délais mentionnés, mais sujet notamment aux dispositions des articles 4.2 et 9.5;

16.1.3 s'il omet de satisfaire à l'une quelconque de ses obligations en vertu du présent contrat d'emphytéose pour une période continue de trente (30) jours;

16.1.4 s'il devient insolvable, fait faillite, est sous ordonnance de séquestre ou invoque une loi relative aux débiteurs insolvables ou faillis;

16.1.5 s'il cesse substantiellement ou totalement ses activités.

16.2 Au cas où l'une de ces éventualités se produirait, le nu-propriétaire doit envoyer un avis écrit aux créanciers hypothécaires de tout défaut en vertu de la présente et pourra, sans préjudice aux autres recours que lui permet la loi, mettre en demeure l'emphytéote de remédier à son défaut dans un délai de soixante (60) jours, faute de quoi la résiliation des présentes sera requise conformément aux règles relatives à la prise en paiement énoncées au Code civil du Québec et avec droit pour le nu-propriétaire de reprendre l'ensemble immobilier libre des charges consenties par l'emphytéote à l'exception des droits consentis en faveur des créanciers hypothécaires, s'il y a lieu.

16.3 Les créanciers hypothécaires pourront, mais sans y être tenu, remplir l'un ou l'autre des engagements contractés par l'emphytéote en vertu du présent acte et obtenir subrogation en sa faveur.

16.4 Si le défaut de l'emphytéote ne peut être corrigé dans le délai fixé pour un motif sérieux, telle une réparation d'envergure, ce délai pourra être prolongé pourvu que l'emphytéote ou un tiers intéressé ait commencé à remédier au défaut avant l'expiration des délais prévus à l'avis et que ce défaut soit corrigé dans un délai raisonnable.

17. LITIGES

Si, durant le terme de cette convention d'emphytéose, l'ensemble immobilier fait l'objet d'un litige, l'emphytéote prendra fait et cause pour le nu-propriétaire, le dédommagera des frais et coûts en résultant et devra, à la demande du nu-propriétaire, lui avancer les sommes nécessaires à sa défense, sauf si le litige relève de la responsabilité du nu-propriétaire, auquel cas l'emphytéote bénéficiera des dispositions stipulées au présent paragraphe en les adaptant.

Conséquemment, l'emphytéote avisera par écrit le nu-propriétaire et les créanciers hypothécaires, s'il en est, et leur transmettra une copie de toute mise en demeure, réclamation, demande introductive d'instance qui pourrait être portée à sa connaissance, par avis, notification ou signification, dans un délai de dix (10) jours suivant la réception des documents.

18. SERVITUDE RÉELLE DE PASSAGE

Les parties aux présentes en vue de l'établissement d'une servitude réelle de passage déclarent et conviennent de ce qui suit :

DÉCLARATIONS

18.1 Le gouvernement du Québec est propriétaire des lots suivants :

Un immeuble situé dans la ville de Grande-Rivière connu et désigné comme étant le lot **SIX MILLIONS QUATRE-VINGT-SEPT MILLE CINQ CENT DEUX (6 087 502)** du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gaspé.

SANS bâtisse dessus construite, circonstances et dépendances.

ET

Un immeuble situé dans la ville de Grande-Rivière connu et désigné comme étant le lot **SIX MILLIONS QUATRE-VINGT-SEPT MILLE CINQ CENT TROIS (6 087 503)** du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gaspé.

SANS bâtisse dessus construite, circonstances et dépendances.

18.2 L'emphytéote a les droits attachés à la qualité de propriétaire aux termes des présentes des lots suivants :

Un immeuble situé dans la ville de Grande-Rivière connu et désigné comme étant le lot **CINQ MILLIONS HUIT CENT QUATRE-VINGT-TROIS MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE (5 883 296)** du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gaspé.

AVEC bâtisse dessus construite, consistant en la station de pompage et de la filtration d'eau de mer, avec circonstances et dépendances dont la conduite d'amenée, la prise d'eau de mer et les caissons se trouvant sur des lots avoisinants.

ET

Un immeuble situé dans la ville de Grande-Rivière connu et désigné comme étant le lot **SIX MILLIONS CENT CINQUANTE ET UN MILLE HUIT CENT VINGT-NEUF (6 151 829)** du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Gaspé

SANS bâtisse dessus construite, consistant en un stationnement avec circonstances et dépendances.

18.3 L'emphytéote a accepté, en réponse à la demande lui ayant été faite par le nu-propriétaire, d'établir sur son immeuble un passage permettant au gouvernement du Québec, ses représentants, mandataires, préposés, commettants et visiteurs de circuler à pied et en véhicule de toute nature.

Ces déclarations faites, les parties conviennent de ce qui suit :

SERVITUDE DE PASSAGE

18.4 L'emphytéote grève, par les présentes, les immeubles désignés au paragraphe 18.2 ci-dessus, à titre de fonds servant, d'une servitude réelle de passage au bénéfice des immeubles désignés au paragraphe 18.1 ci-dessus, à titre de fonds dominant, permettant au gouvernement du Québec, ses représentants, mandataires, préposés, commettants et visiteurs de circuler à pied et en véhicule de toute nature.

18.5 Cette servitude est consentie à titre gratuit et pour la durée de la cession en emphytéose faisant l'objet des présentes.

18.6 Les travaux de construction, d'entretien et de réparation de ce droit de passage seront aux frais de l'emphytéote.

19. COPIES ET AVIS

Exception faite des dispositions de cette cession en emphytéose où il en est autrement prévu, tout avis requis en vertu du présent acte est suffisant s'il est consigné dans un écrit et expédié par un mode de communication qui permet à l'expéditeur de prouver que ledit avis fut effectivement livré au destinataire aux adresses suivantes :

Le nu-propriétaire : Ministère de l'Agriculture, des
Pêcheries et de l'Alimentation
Direction régionale de la Gaspésie
96, Montée de Sandy-Beach
Gaspé (Québec) G4X 2V6

À l'attention du directeur

L'emphytéote : MERINOV
96, Montée de Sandy-Beach, bureau 2.05
Gaspé (Québec) G4X 2V6

À l'attention du directeur général

Tout changement dans les coordonnées de l'une des parties ou d'un représentant doit faire l'objet d'un avis écrit à l'autre partie.

20. CLAUSES INTERPRÉTATIVES

20.1 À moins d'incompatibilité avec le contexte, tout mot et toute expression écrite au singulier comprennent le pluriel, tout mot et toute expression écrite au masculin comprennent aussi le féminin, et tout mot désignant des personnes comprend également des sociétés, associations, compagnies ou corporations.

20.2 La nullité d'une clause n'entraînera pas la nullité de cette convention et si une disposition des présentes entraînait, aux dires du tribunal, perte de la qualité emphytéotique pour la présente convention, les parties devront convenir d'une nouvelle entente les plaçant dans une situation semblable à celle recherchée initialement.

20.3 Le défaut ou le retard par l'une des parties d'exercer tout droit, pouvoir ou recours prévu par les présentes ne saurait être interprété comme une renonciation à l'exercice de ce droit, pouvoir ou recours. La renonciation par une partie à un défaut de l'autre partie ne sera pas réputée constituée une renonciation à tout manquement ultérieur, relativement à cette disposition ou à une disposition similaire.

20.4 Cette convention constitue la totalité et l'intégralité de l'entente intervenue entre les parties. Il a préséance sur toute autre entente verbale ou écrite avant sa signature.

20.5 Cette convention s'interprète et s'exécute conformément aux lois applicables au Québec.

21. AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

L'emphytéote déclare connaître l'existence des lois, règlements et normes régissant la construction et la rénovation de bâtiments sur le terrain présentement cédé, et aussi l'importance de prendre, avant la signature des présentes, les informations appropriées à ce sujet auprès des autorités concernées et notamment auprès de la municipalité où est situé l'immeuble ci-haut décrit.

22. MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

Les parties font les déclarations suivantes :

a) Les noms, prénoms, dénominations sociales et adresses du cédant et du cessionnaire dans la comparution sont exacts;

b) L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé dans la ville de GRANDE-RIVIÈRE;

c) Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de ZÉRO DOLLAR (0,00 $);

d) Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de CINQ MILLIONS NEUF CENT ONZE MILLE QUATRE CENT QUARANTE-QUATRE DOLLARS (5 911 444,00 $) ;

e) Le montant du droit de mutation est de QUATRE-VINGT-SEPT MILLE QUATRE-VINGT-SEPT DOLLARS ET SOIXANTE-SIX CENTS (87 087,66 $);

f) Que l'immeuble visé par le transfert est un immeuble corporel seulement et qu'il ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières.

DONT ACTE, à Grande-Rivière sous le numéro `treize mille quatre cent cinquante-six` ----------
(13456) des minutes du notaire soussigné.

Les parties déclarent au notaire avoir pris connaissance de ce présent acte et avoir exempté le notaire d'en donner lecture, puis les parties signent comme suit.

LE MINISTRE DE L'AGRICULTURE, DES PÊCHERIES ET DE L'ALIMENTATION, par son représentant, monsieur René DUFRESNE, sous-ministre, signe à Québec en présence de Me Pier-Anne PROULX, notaire à Québec, province de Québec, le premier (1er) avril deux mille vingt et un (2021).

[redacted]

Monsieur René DUFRESNE, sous-ministre

ATTESTATION EN VERTU DES DISPOSITIONS
DE LA LOI SUR LE NOTARIAT

Je soussignée, Me Pier-Anne PROULX, notaire à Québec, province de Québec, atteste que la signature de monsieur René DUFRESNE, sous-ministre, a été faite en ma présence à Québec, le premier (1er) avril deux mille vingt et un (2021), et ce, en conformité de l'alinéa 2 de l'article 50 de la Loi sur le notariat.

[redacted]

Pier-Anne PROULX, notaire

MERINOV, par son représentant, monsieur David COURTEMANCHE, signe à Grande-Rivière en présence du notaire soussigné et en date des présentes.

[redacted]

David COURTEMANCHE

[redacted]

Jean COUTURE, notaire

[redacted]

[redacted]

Vraie copie de la minute

[redacted]

Conseil d'administration
8 avril 2021 – 14h30

EXTRAIT DE RÉSOLUTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION de Merinov, séance ordinaire tenue le 8 avril 2021.

SIGNATURE – ACTE DE CESSION EMPHYTÉOSE

Proposé par Laurent Millot, il résolu

D'autoriser le directeur général de Merinov, Monsieur David Courtemanche, à signer l'entente de cession en emphytéose au nom du conseil d'administration.

Si besoin est, d'autoriser Me Jean Couture, notaire, à signer la documentation requise pour donner force à ladite entente de cession en emphytéose.

Résolution CA-2021-04-08-5

Copie certifiée conforme

[redacted]

David Courtemanche
2021.04.08 17:58:31 -04'00'

[redacted]

Document annexé à la minute numéro 13456 du notaire soussigné après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par les parties avec en présence du notaire.

David Courtemanche, directeur généra
8 avril 2021.

[redacted]

CERTIFIÉ CONFORME

[redacted]

No 13 456

Le 09 avril 21 20

CESSION EN EMPHYTÉOSE

DE

LE MINISTRE DE L'AGRICULTURE DES PÊCHERIES ET DE L'ALIMENTATION

À

MERINOV

Copie

ÉTUDE JEAN COUTURE NOTAIRE Inc
153, La Grande-Allée Est
Grande-Rivière (Qc) G0C 1V0
Tél. 418-385-2202