

Numéro de dossier : 1411 10 000

La MINISTRE DES RESSOURCES NATURELLES, pour et au nom du gouvernement du Québec, dûment habilitée en vertu de la Loi sur les terres du domaine de l'État (chapitre T-8.1), représentée par Pierre-Luc Fortin, technicien en gestion du territoire public, dont le bureau est situé au 624, 3<sup>e</sup> Rue, , Chibougamau (Québec) G8P 1P1, dûment autorisé(e) par le Règlement sur la signature de certains actes, documents et écrits du ministère des Ressources naturelles et de la Faune (chapitre M-25.2, r. 1);

ci-après nommée la « MINISTRE »,

LOUE À

Mistissini Landholding Corporation, ayant son siège social au 187, Main Street, Mistissini (Québec) G0W 1C0  
Représentant : Monsieur John S. Matoush, vice-président, dûment autorisé,

ci-après nommé le "LOCATAIRE",

aux charges, clauses et conditions suivantes :

1. FINS ET OBJET : La MINISTRE loue au LOCATAIRE, exclusivement à des fins d'hébergement dans une pourvoirie sans droits exclusifs, le terrain ci-après désigné et décrit, d'une superficie approximative de 4000 mètres carrés:

Bassin Rivière-Rupert, partie non divisée  
(Feuillet 32P07, NAD 83, coord. UTM nord 5695000, est 639900)

Un emplacement mesurant 50 mètres de largeur sur 80 mètres de profondeur localisé par un point sur l'extrait de carte annexé au bail.

2. DURÉE ET LOYER DU BAIL : Le bail est consenti pour une durée d'un (1) an à compter du 1<sup>er</sup> février 2014. Le LOCATAIRE paiera à la MINISTRE un loyer annuel de 277\$ payable d'avance le 1<sup>er</sup> février de chaque année. Un intérêt au taux fixé en vertu de l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (chapitre A-6.002) sera exigé pour tout paiement effectué en retard. Tout chèque qui n'est pas honoré par l'institution sur laquelle il est tiré est assujetti aux frais édictés selon l'article 12.2 de la Loi sur l'administration fiscale (chapitre A-6.002)

3. RENOUVELLEMENT DU BAIL ET AJUSTEMENT DU LOYER : Le présent bail sera renouvelé automatiquement tous les ans, à la date anniversaire du bail, à moins d'avis contraire de la MINISTRE transmis par écrit au moins trente (30) jours avant cette date.

Si la MINISTRE doit mettre fin au bail pour un motif d'intérêt public, elle ne procédera pas par non- renouvellement mais par révocation et elle indemniserà le LOCATAIRE conformément à l'article 65 de la Loi sur les terres du domaine de l'État (chapitre 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 à la MINISTRE.

Une copie de l'avis de non-renouvellement ou de révocation est transmise par la MINISTRE 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 à la MINISTRE.

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.

Lors du renouvellement, le loyer annuel pourra être ajusté selon la réglementation en vigueur.

Le LOCATAIRE qui souhaite ne pas renouveler son bail doit envoyer un avis écrit à la MINISTRE dans les trente (30) jours qui suivent la réception de l'avis de paiement du loyer. Sur réception de cet avis, la MINISTRE en avise le 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 à la MINISTRE. Le créancier peut alors obtenir la cession et le renouvellement du bail en sa faveur.

4. RENONCIATION AU BÉNÉFICE DE L'ACCESSION ET PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE : La MINISTRE renonce en faveur du LOCATAIRE, qui accepte, au bénéfice de l'accession relatif à toute construction à être réalisée ou mise en place sur le terrain loué, pour qu'il en ait la pleine propriété sous forme de propriété superficière à compter du moment où elle sera réalisée ou mise en place. Cette renonciation de la MINISTRE est faite sous réserve des dispositions prévues à l'article 6 du présent bail et de l'exercice de ses droits à la fin du présent bail.

La MINISTRE reconnaît que le LOCATAIRE peut consentir des sûretés (hypothèques) relatives à toute construction érigée ou mise en place sur le terrain loué en faveur d'un créancier. La MINISTRE doit être avisée par écrit de l'octroi et de l'extinction d'une telle sûreté (hypothèque) ainsi que des coordonnées du créancier hypothécaire.

Si un créancier exerce des droits hypothécaires à l'égard des constructions, la 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 à la MINISTRE du transfert de propriété des constructions en sa faveur. À la réception de cet avis, la MINISTRE procédera au transfert conformément à l'article 11 du présent bail.

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

6. FIN DU BAIL ET LIBÉRATION DES LIEUX : Le LOCATAIRE dont le bail prend fin, soit par non-renouvellement ou par résiliation, conserve la propriété de ses constructions. Il renonce toutefois au droit de devenir propriétaire du terrain loué peu importe la valeur des constructions et il doit, dans un délai raisonnable compte tenu des circonstances, libérer le terrain loué de toute construction et amélioration et remettre les lieux en bon état, le tout conformément à la loi et aux règlements. À défaut de libérer les lieux, la MINISTRE pourra tenter les procédures en éviction prévues par la loi.

7. MODIFICATION DU BAIL : La MINISTRE doit aviser par écrit le LOCATAIRE de toute modification au bail, au moins trente (30) jours avant la date anniversaire du bail.

8. DÉFAUT : Le LOCATAIRE sera en défaut s'il occupe le terrain loué à d'autres fins que celles mentionnées dans le bail ou s'il ne respecte pas l'une ou l'autre de ses obligations. La MINISTRE pourra alors exiger que les correctifs soient apportés dans un délai qu'elle fixe et, à défaut, résilier le bail ou le révoquer conformément aux dispositions de la Loi sur les terres du domaine de l'État.

Un préavis de non-renouvellement, de résiliation ou de révocation de trente (30) jours sera notifié, avec une copie de l'avis de défaut transmis au LOCATAIRE, à tout créancier détenant une sûreté (hypothèque) sur toute construction et dont la sûreté (hypothèque) a fait l'objet d'un avis écrit à la MINISTRE. Le créancier peut alors remédier au défaut du LOCATAIRE et obtenir le transfert du bail en sa faveur.

9. DROIT DE PASSAGE DES TIERS : Le LOCATAIRE sera tenu d'accorder sans frais un droit de passage à pied et en voiture à l'endroit indiqué par la MINISTRE, à toute personne qui lui en a démontré la nécessité.

10. SERVITUDES OU AUTRES DROITS : Le présent bail est sujet aux servitudes ou autres droits consentis par la MINISTRE ou le gouvernement, notamment à toute servitude d'utilité publique.

11. TRANSFERT DU BAIL : Le LOCATAIRE qui désire transférer le présent bail doit aviser la 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. La MINISTRE doit aviser le créancier hypothécaire de ce transfert. Dans le cas d'un transfert en faveur d'un groupe, la MINISTRE transférera le bail au nom du représentant choisi par le groupe.

Le LOCATAIRE ne peut transférer ses droits dans le présent bail pendant cinq (5) ans suivant la date du premier bail, si le terrain loué a été attribué par la MINISTRE dans le cadre d'un tirage au sort après le 1er octobre 2010. Cette interdiction ne s'applique pas si le LOCATAIRE a construit sur le terrain loué un bâtiment d'une valeur minimale de 10 000 \$ ou si le bâtiment sur le terrain loué a été vendu dans le cadre d'une vente en justice, d'une vente pour taxes ou de l'exercice d'un droit hypothécaire, ou encore, si le transfert est effectué en faveur de son conjoint de droit ou de fait, de son père, de sa mère, de son frère, de sa sœur, ou de son enfant, ou à la suite du décès du LOCATAIRE.

Si le LOCATAIRE décède, fait faillite ou si le bâtiment situé sur le terrain loué fait l'objet d'une vente en justice, d'une vente pour taxes ou de l'exercice d'un droit hypothécaire, la 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.

La 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.

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

13. RESPONSABILITÉ : Le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour que la MINISTRE ne soit pas tenue responsable des dommages et dépens résultant de réclamations, poursuites ou recours quelconques en raison de l'exercice des droits qui lui sont consentis par les présentes. Il en est de même de tout dommage direct ou indirect qui pourrait être causé aux installations faisant l'objet du présent bail.

14. SIGNATAIRE MANDATÉ : Si le LOCATAIRE agit au nom d'un groupe de personnes, il déclare agir en son nom personnel et au nom du groupe de personnes, tous colocataires au même titre et détenant des parts indivises dans le présent bail, conformément aux termes d'une entente intervenue entre eux avant la signature des présentes et autorisant le signataire à signer en leurs noms.

15. LOIS ET RÈGLEMENTS : 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.

16. PERMIS OU AUTORISATION : Si l'exercice des fins prévues à la clause 1 du présent bail nécessite l'obtention d'un permis ou d'une autorisation, y compris un permis de pourvoirie délivré en vertu de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (chapitre C-61.1), l'obtention ou le maintien en vigueur de ce permis ou cette autorisation constitue une condition du présent bail.

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

Signé en deux (2) exemplaires :

LA MINISTRE

À Chibougamau, le 14 mars 2014.

Par : **Original signé**  
Pierre-Luc Fortin  
Technicien en gestion du territoire public

LE LOCATAIRE

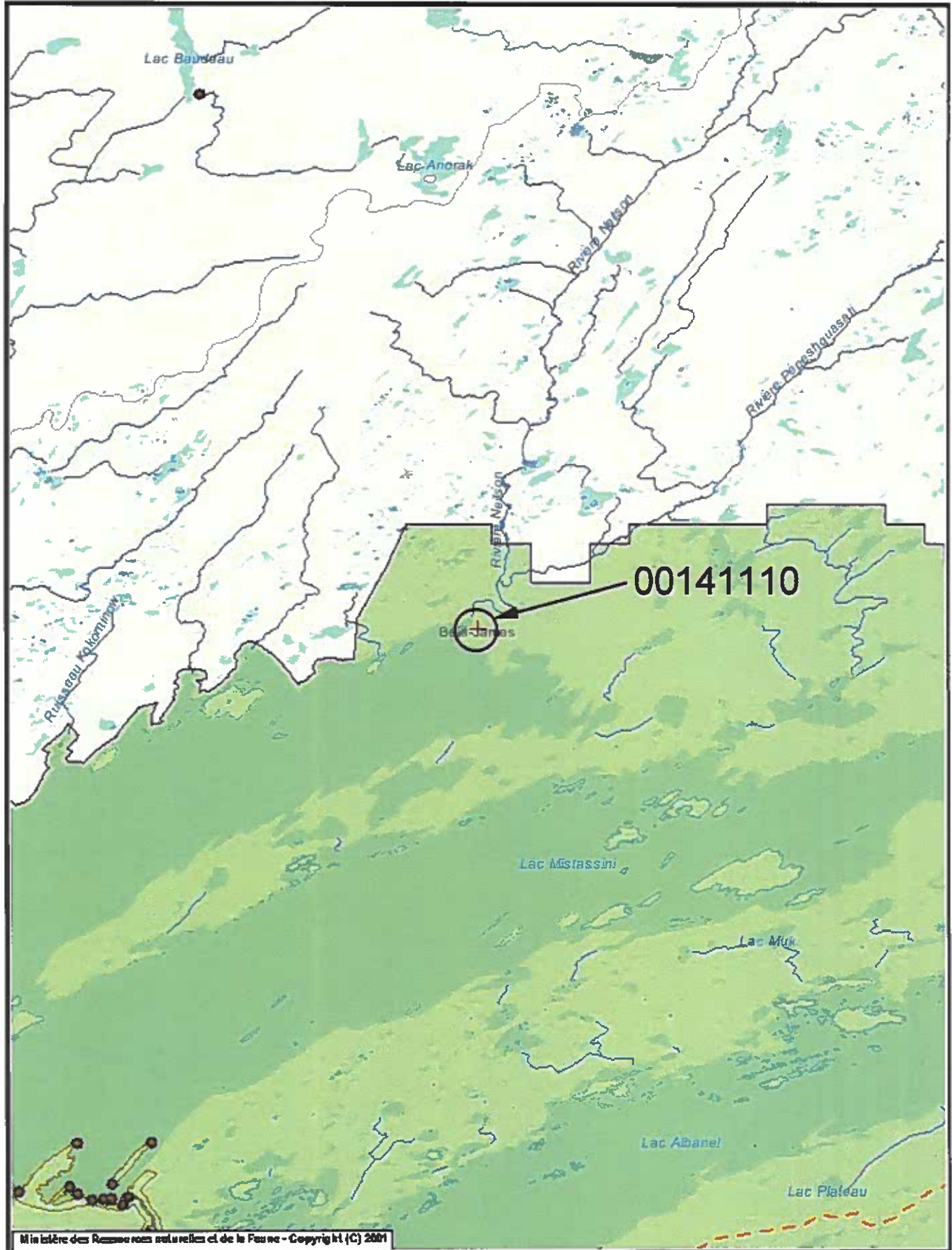
À MKTISSINI, le APRIL 14, 2014

**53-54**

John S. Matoush, vice-président  
Mistissini Landholding Corporation

Nord: 51° 39' 13" Est: -73° 11' 14"

Nord: 51° 39' 13" Est: -72° 47' 29"



Nord: 51° 7' 27" Est: -73° 11' 14"

Nord: 51° 7' 27" Est: -72° 47' 29"

## Plan de localisation

**Dossier:** 00141110

**Désignation:** Bassin de la Rivière-  
Rupert, partie non  
divisée

**Feuillet:** 32P07

**Nord:** 5695000

**Est:** 639900

Direction des opérations intégrées du  
Nord-du-Québec

2013/02/06

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| Sentier tir à l'arc       | Habitat du poisson                                 |
| Sentier traîneau<br>chien | Habitat faunique                                   |
| Sentier canot             | Méronnière   |
| Sentier quad              | Habitat faunique                                   |
| Sentier motoneige         | Habitat espèce<br>faunique vulnérable<br>ou managé |
| Sentier équestre          | Habitat faunique                                   |
| Habitat du rat<br>musqué  | Colonie d'oiseaux<br>sur île ou<br>presqu'île      |
| Habitat faunique          | Habitat faunique                                   |

Ministère des  
Ressources naturelles

Québec

**sig**

Surface de référence géodésique: GRS80  
Système de référence géodésique: NAD83  
Projection cartographique: Latitude Longitude

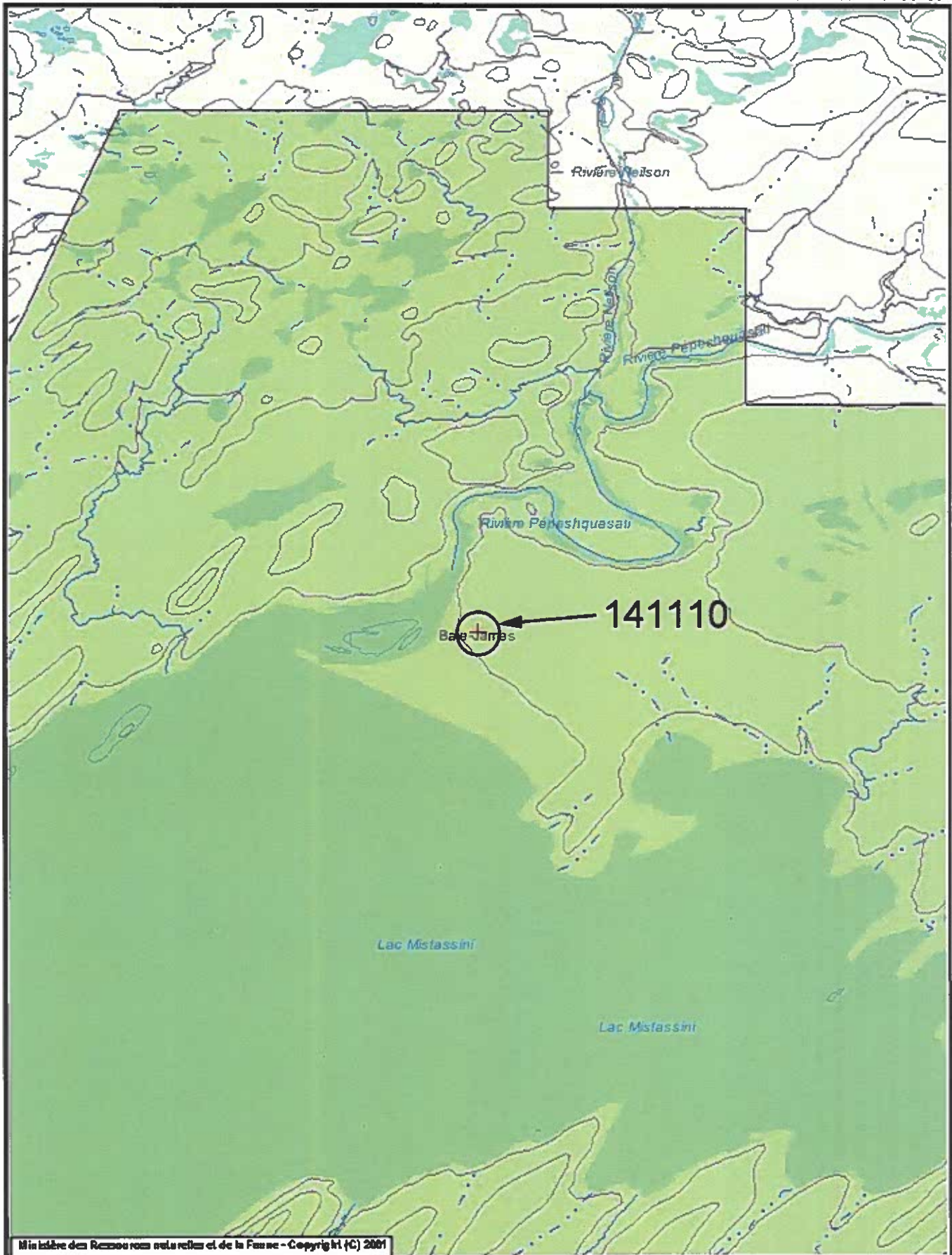
Échelle 1: 250 000

©Gouvernement du Québec, ministère des Ressources  
naturelles. Tous droits de reproduction réservés. La  
présente carte n'a aucune portée légale.



Nord: 51° 26' 31" Est: -73° 1' 44"

Nord: 51° 26' 31" Est: -72° 56' 59"



Nord: 51° 20' 10" Est: -73° 1' 44"

Nord: 51° 20' 10" Est: -72° 56' 59"

## Plan de localisation

**Dossier:** 141110  
**Désignation:** Bassin de la Rivière-Rupert, partie non divisée  
**Feuillet:** 32P07  
**Nord:** 5695000  
**Est:** 639900

Direction des opérations intégrées du Nord-du-Québec

2013/02/06

- |                        |  |
|------------------------|--|
| Sentier tir à l'arc    | Habitat du poisson                           |
| Sentier traineau chien | Habitat faunique                             |
| Sentier ski de fond    | Héronnière                                   |
| Sentier raquette       | Habitat faunique                             |
| Sentier quad           | Habitat espèce faunique vulnérable ou menacé |
| Sentier motoneige      | Habitat faunique                             |
| Sentier équestre       | Colonie d'oiseaux sur île ou presqu'île      |
| Habitat du rat musqué  | Habitat faunique                             |
| Habitat faunique       | Habitat faunique                             |

Ministère des Ressources naturelles  
Québec



Surface de référence géodésique: GRS80  
Système de référence géodésique: NAD83  
Projection cartographique: Latitude Longitude



Échelle 1: 50 000

©Gouvernement du Québec, ministère des Ressources naturelles. Tous droits de reproduction réservés. La présente carte n'a aucune portée légale.