

BAIL DE DROITS EXCLUSIFS

NEQ : 1144383065

Bail numéro : P09-573

LE MINISTRE DES FORÊTS, DE LA FAUNE ET DES PARCS, pour et au nom du gouvernement du Québec, ici représenté par monsieur Frédéric Perron, directeur par intérim de la gestion de la faune de la Côte-Nord, dûment autorisé par le Règlement sur la signature de certains actes, documents et écrits du ministère des Ressources naturelles et de la Faune édicté par le décret n° 1455-95 du 8 novembre 1995, (1995) 127 G.O. II, 4729 et ses modifications subséquentes;

Ci-après appelé le « **MINISTRE** »

- ET -

CLUB CHAMBEAUX INC., compagnie légalement constituée faisant aussi affaire sous le nom de **POURVOIRIE MANICOUAGAN** ayant son siège au 2238, boulevard du Saguenay, Jonquière (Québec), G7S 4H4, ici représenté par M. Jean Tremblay, agissant en sa qualité de vice-président, dûment autorisé à l'effet des présentes par une résolution de son conseil d'administration en date du 15^e jour du mois de février 2017, dont copie demeure annexée aux présentes;

Ci-après appelée le « **LOCATAIRE** »

LESQUELLES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - BAIL DE DROITS EXCLUSIFS

Conformément à l'article 86 de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (RLRQ, chapitre C-61.1) et sous réserve des droits ou des privilèges qui ont été ou qui peuvent être accordés à d'autres personnes, le **MINISTRE** donne à bail au **LOCATAIRE** des droits exclusifs de chasse et de pêche pour les seules fins de l'exploitation d'une pourvoirie sur le territoire décrit en annexe (ci-après appelé le « **Territoire** »). Ce **Territoire** est plus amplement décrit au plan et à la description technique qui ont été préparés et signés le 21 octobre 1985 par M. Henri Morneau, arpenteur-géomètre, et qui portent respectivement les numéros P-8517 et 8517 de ses minutes.

ARTICLE 2 - DURÉE ET LOYER DU BAIL

Malgré la date de sa signature, le présent bail est consenti pour une période de neuf (9) ans débutant le premier jour du mois d'avril 2017 et se terminant le 31^e jour du mois de mars 2026. À compter du 1^{er} avril 2018, le bail est renouvelable automatiquement chaque année, d'une année additionnelle.

Le LOCATAIRE paiera au MINISTRE un loyer annuel tel que prévu au Règlement sur la tarification reliée à l'exploitation de la faune édicté par le décret 1291-91 du 18 septembre 1991 et à ses amendements subséquents. Un intérêt au taux fixé en vertu de l'article 28 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002) sera exigé pour tout paiement effectué en retard, tel que prévu sur l'avis de paiement. Tout chèque qui n'est pas honoré par l'institution sur laquelle il est tiré est assujéti aux frais édictés selon l'article 12.2 de la Loi sur l'administration fiscale (RLRQ, chapitre A-6.002).

L'avis de paiement sera transmis tous les ans, au moins trente (30) jours avant le mois d'avril, à la dernière adresse connue du LOCATAIRE.

Le LOCATAIRE qui souhaite ne pas renouveler son bail doit envoyer un avis écrit au MINISTRE dans les trente (30) jours qui suivent la réception de l'avis de paiement du loyer. Sur réception de cet avis, le MINISTRE en avise le créancier hypothécaire de toute construction érigée ou mise en place sur le territoire visé par le présent bail et dont la sûreté (hypothèque) 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.

ARTICLE 3 - INDEMNITÉ

Si le MINISTRE doit mettre fin au bail pour un motif autre que ceux prévus à l'article 90 de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (RLRQ, chapitre C-61.1), il transmettra un avis au LOCATAIRE au moins soixante (60) jours avant le mois d'avril, il procédera par annulation ou non-renouvellement et il indemniserá le LOCATAIRE conformément à l'article 91 de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (RLRQ, chapitre C-61.1). 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 territoire visé par le présent bail et dont la sûreté (hypothèque) a fait l'objet d'un avis écrit au MINISTRE.

Une copie de l'avis d'annulation ou de non-renouvellement est transmise par le MINISTRE au créancier hypothécaire de toute construction érigée ou mise en place sur le territoire visé par le présent bail et dont la sûreté (hypothèque) a fait l'objet d'un avis écrit au MINISTRE.

ARTICLE 4 - RENONCIATION AU BÉNÉFICE DE L'ACCESSION ET PROPRIÉTÉ SUPERFICIAIRE

Le 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 territoire visé par le présent bail, pour qu'il en ait la pleine propriété sous forme de propriété superficiáire à compter du moment où elle sera réalisée ou mise en place. Cette propriété superficiáire vise l'assise du terrain où se retrouvent les constructions.

Le MINISTRE reconnaît que le LOCATAIRE peut consentir des sûretés (hypothèques) relatives à toute construction érigée ou mise en place sur le territoire visé par le présent bail en faveur d'un créancier. Le MINISTRE doit être avisé 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, 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 superficiáire 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 conformément à l'article 14 du présent bail.

ARTICLE 5 - RENSEIGNEMENTS PERSONNELS

Le LOCATAIRE qui consent des sûretés (hypothèques) relatives à toute construction érigée ou mise en place sur le territoire visé par le présent bail, à des fins de pourvoirie et ayant fait l'objet d'une autorisation par le MINISTRE, en faveur d'un créancier autorise le 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.

ARTICLE 6 - PLAN DE GESTION

Le LOCATAIRE doit préparer tous les trois ans, selon les directives transmises par le MINISTRE, un plan de gestion du Territoire ici appelé le « Plan ». Ce Plan contient des planifications de conservation et d'exploitation de la faune. En vue de la préparation du Plan, le MINISTRE fournit au LOCATAIRE le portrait du Territoire. Une fois approuvé par le MINISTRE, le Plan fait partie intégrante du présent bail et le LOCATAIRE se doit de le réaliser.

Le LOCATAIRE qui refuse de préparer le Plan, comme il est demandé par le MINISTRE, se voit imposer un Plan préparé par le MINISTRE aux frais du LOCATAIRE.

ARTICLE 7 - PERMIS DE POURVOIRIE

Le LOCATAIRE doit être détenteur d'un permis de pourvoirie.

ARTICLE 8 - MAINTIEN DE L'OFFRE

Le LOCATAIRE doit, pendant toute la durée du bail, maintenir l'offre de la pratique de chacune des activités pour lesquelles des droits exclusifs lui sont accordés ainsi que l'offre des services et de l'équipement connexe.

ARTICLE 9 - LIMITATION À LA FRÉQUENTATION

Le LOCATAIRE doit limiter en tout temps à un maximum de dix pour cent (10 %) du total des jours-personnes d'activités effectuées, pour lesquelles le LOCATAIRE a des droits exclusifs sur le Territoire, le nombre de personnes invitées pour des fins publicitaires, promotionnelles, sociales ou autres de même nature.

De plus, dans le cas où il est constitué en personne morale ou en société, le LOCATAIRE doit limiter à un maximum de dix pour cent (10 %) les actionnaires, les membres, les associés, les employés de ceux-ci ou les employés du LOCATAIRE qui accèdent au Territoire, à titre onéreux ou gratuit, dans le but d'y pratiquer l'une ou l'autre des activités pour lesquelles il détient des droits exclusifs en vertu du présent bail. Ce pourcentage peut être augmenté ou diminué par entente administrative au préalable entre le MINISTRE et le LOCATAIRE.

ARTICLE 10 - LIMITES DU TERRITOIRE

Le LOCATAIRE doit identifier les limites du Territoire en utilisant des pancartes sur lesquelles sont, entre autres, inscrits en français le nom officiel du LOCATAIRE, le numéro de référence du bail et la nature des droits exclusifs accordés. L'installation de ces pancartes doit se faire à la périphérie du Territoire et le long des voies de circulation localisées sur le Territoire.

ARTICLE 11 - PARCELLE DE TERRAIN EXCLUE

Toute parcelle de terrain faisant ou pouvant faire l'objet d'un bail à des fins de villégiature octroyée par le ministre des Ressources naturelles est exclue du Territoire pour les fins de l'exercice des droits conférés par les présentes.

ARTICLE 12 - VILLÉGIATURE ET CHASSE ET PÊCHE

Dans tous les cas où il n'y a pas d'entente particulière concernant les activités de chasse et de pêche entre le LOCATAIRE et un titulaire d'un bail à des fins de villégiature (ci-après appelé villégiateur) octroyé par le ministre des Ressources naturelles sur le Territoire, le LOCATAIRE doit permettre à ce villégiateur d'y pratiquer des activités de chasse et de pêche selon les modalités prescrites par le MINISTRE.

Lorsque le LOCATAIRE conclut une entente particulière avec un villégiateur, cette entente doit être conditionnelle à son acceptation par le MINISTRE et le LOCATAIRE doit en transmettre copie au MINISTRE dans les quarante-cinq (45) jours de la date de sa conclusion.

Le MINISTRE doit alors transmettre son acceptation ou son refus au LOCATAIRE dans les quarante-cinq (45) jours de la date où il en a reçu copie. Si le MINISTRE ne transmet pas sa décision dans le délai prévu, cela équivaut à son acceptation de l'entente.

ARTICLE 13 - TAXES

Le LOCATAIRE acquittera toutes les taxes foncières, générales ou spéciales, les taxes scolaires et autres cotisations imposées à l'égard des bâtiments et constructions érigés aux fins de l'exercice des droits prévus dans le présent bail.

ARTICLE 14 - 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 territoire visé par le présent bail a fait l'objet d'une vente en justice ou d'un 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.

Le MINISTRE procédera au transfert sur paiement des frais inhérents et de tout loyer dû par l'ancien locataire.

ARTICLE 15 - CESSION OU SOUS-LOCATION

Les droits que confère le présent bail ne peuvent valablement être cédés ou sous-loués à une autre personne sans l'autorisation du MINISTRE. Le demandeur est alors tenu de payer les droits exigibles tels qu'établis par le MINISTRE.

ARTICLE 16 - RESPONSABILITÉ

Le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour que le MINISTRE ne soit pas tenu 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.

ARTICLE 17 - MODIFICATION

Les parties conviennent d'apporter au présent bail toute modification requise par le MINISTRE aux fins de le rendre conforme à toute modification de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (RLRQ, chapitre C-61.1) ou de ses règlements ou de toutes politiques ministérielles ou gouvernementales et à la Loi sur les droits de chasse et de pêche dans les territoires de la Baie James et du Nouveau-Québec (RLRQ, chapitre D-13.1), le cas échéant.

ARTICLE 18 - DÉFAUT

Le LOCATAIRE sera en défaut s'il ne respecte pas les conditions de son bail ou si le bail a été obtenu à la suite d'une déclaration frauduleuse. Le MINISTRE pourra alors exiger que les correctifs soient apportés dans un délai qu'il fixe et, à défaut, modifier, annuler ou ne pas renouveler le bail conformément aux dispositions de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (RLRQ, chapitre C-61.1).

Un avis de modification, d'annulation ou de non-renouvellement, 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 au MINISTRE. Le créancier peut alors remédier au défaut du LOCATAIRE et obtenir le transfert du bail en sa faveur.

ARTICLE 19 - LOIS APPLICABLES

Le présent bail est régi par les lois du Québec et toute instance doit être introduite devant un tribunal du Québec. Notamment, s'appliquent au présent bail la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (RLRQ, chapitre C-61.1), le Règlement sur les pourvoyeurs de chasse, de pêche et de piégeage (RLRQ, chapitre C-61.1, r. 24) ainsi que les autres règlements qui découlent de la loi et qui concernent les pourvoies.

ARTICLE 20 - ANNEXES

Les annexes mentionnées au présent bail et, le cas échéant, la proposition d'appel d'offres signée par le LOCATAIRE ainsi que les documents qui l'accompagnent en font partie intégrante.

ARTICLE 21 - RELATIONS OPÉRATIONNELLES

L'administration et l'application du présent bail sont sous la responsabilité du directeur de la gestion de la faune de la Côte-Nord où est situé le Territoire ou de son représentant désigné sur les lieux.

ARTICLE 22 - CHANGEMENT D'ADRESSE ET TOUT AUTRE AVIS

Tout changement d'adresse ou autre avis, pour être valide et lier les parties, doit être donné par écrit et transmis au MINISTRE à l'adresse qu'il communique au LOCATAIRE et au LOCATAIRE à l'adresse qu'il communique au MINISTRE.

ARTICLE 23 - INTERPRÉTATION

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

EN FOI DE QUOI, les parties ont signé en deux (2) exemplaires aux dates et endroits suivants :

**LE MINISTRE DES FORÊTS,
DE LA FAUNE ET DES PARCS**

PAR : *Original signé*

Frédéric Perron
Directeur par intérim de la gestion de la faune
de la Côte-Nord
Ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs
456, avenue Arnaud, 1^{er} étage, bureau 1.03
Sept-Îles (Québec) G4R 3B1

7 avril 2017
DATE

En la ville de Sept-Îles
ENDROIT

LE LOCATAIRE

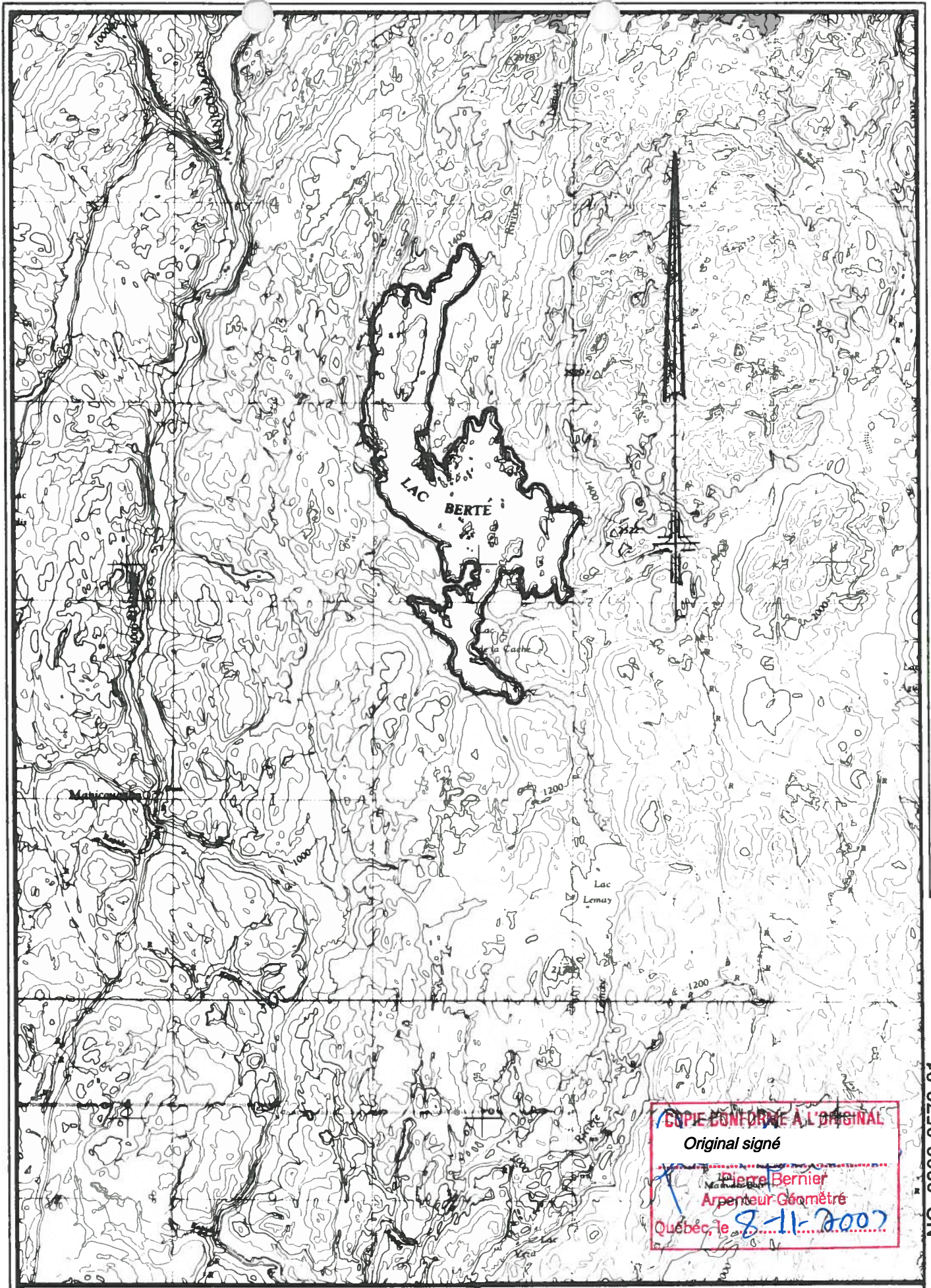
CLUB CHAMBEAUX INC.
POURVOIRIE MANICOUAGAN
NEQ : 1144383065

PAR : *Original signé*

Jean Tremblay
Vice-président
2238, boulevard du Saguenay
Jonquière (Québec) G7S 4H4

JONQUIÈRE (Qc)
DATE

5/04/2017
ENDROIT



COPIE CONFORME À L'ORIGINAL
 Original signé
 Pierre Bernier
 Arpenteur-Géomètre
 Québec, le 8-11-2007



Gouvernement du Québec
 Ministère du Loisir,
 de la Chasse et de la Pêche
 Direction des services techniques

Préparé par: Service de l'acquisition d'immeubles

TERRES DOMANIALES DÉSIGNÉES À DES
 FINS DE DÉVELOPPEMENT DE L'UTILISATION
 DES RESSOURCES FAUNIQUES

Échelle: 1:250,000

Date: 1985 10 21

Plan N°: P-8517

NO. 0900-0573-01

8609-573

PROVINCE DE QUÉBEC

MINISTÈRE DU TOURISME, DE LA CHASSE ET DE LA PÊCHE



BAIL POUR FINS COMMERCIALES ET TOURISTIQUES

En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi de la Conservation de la Faune, le Ministre du Tourisme, de la Chasse et de la Pêche, représenté par **Monsieur Michel Duchesneau**, sous-ministre, loue à **Labrador Air Safari Inc.**

aux conditions ci-après déterminées, les droits exclusifs de **pêche**, sur le territoire du domaine public décrit ci-dessous:

Un territoire d'une étendue de **35** milles carrés situé dans la partie non-subdivisée du **comté de Saguenay.**

~~Partant d'un point:~~ Un territoire d'une étendue de **35** milles carrés comprenant le **lac Berté** et une lisière de terrain d'une profondeur de trois chaînes (3 chs) bordant les sinuosités du pourtour dudit lac.

ainsi qu'indiqué par un liséré rouge sur la carte annexée.

DURÉE

Ce bail est consenti pour une durée de **un (1) an**
soit du **1er avril** 19 **76** au **31 mars** 19 **77**

PRIX

Le prix du loyer annuel est fixé par l'arrêté en conseil numéro 272 du 19 février 1963 et ses amendements.

Chasse: -----

Pêche: \$350.00

CONDITIONS

1- Paiement du loyer:

Le loyer annuel doit être payé d'avance le ou avant le 1er mai de chaque année.

2- Cession ou vente:

Le locataire ne peut, sans la permission écrite du Ministre ou son représentant, céder en tout ou en partie les droits ou privilèges que lui confère le présent bail ou vendre son actif.

Dans le cas d'une corporation, tout transfert d'action doit préalablement recevoir l'approbation du Ministre.

3- Rapport annuel:

Le locataire doit transmettre au Ministère du Tourisme, de la Chasse et de la Pêche, le ou avant le 1er janvier de chaque année, un rapport annuel de ses activités, au moyen des formules transmises par le Ministère à cette fin, et également un rapport financier.

4- Registre:

Le locataire doit tenir un registre fourni par le Ministère du Tourisme, de la Chasse et de la Pêche, et y inscrire les renseignements requis. Le registre doit être transmis au Ministère le ou avant le 1er janvier de chaque année.

5- Protection et conservation de la faune:

Le locataire s'engage à prendre les mesures nécessaires pour assurer une surveillance efficace du territoire; et notamment à:

- a) employer le nombre de gardiens exigé par le Ministère qui déterminera également combien de gardiens devront demeurer sur le territoire du 1er avril au 30 novembre;
- b) faire approuver par le Ministère le mode de surveillance à mettre en vigueur pour la période du 1er décembre au 31 mars; ou
- c) adopter un système spécial de surveillance qui doit être approuvé par le Ministère.

6- Faune:

Le locataire s'engage à ne faire, dans les lacs et les rivières qui font l'objet des présentes, aucun transport et/ou ensemencement de poissons vivants sans un permis délivré en vertu de l'autorité du Ministre.

7- Forêt:

En ce qui concerne la protection des forêts contre le feu, tout locataire qui opère en forêt, doit:

- a) se conformer aux exigences de la Loi des Terres et Forêts au sujet de la protection des forêts contre le feu:
 - extincteur chimique dans les camps.
 - pare-étincelles
 - dépôt d'outillage
 - déboisement aux alentours des camps
 - brûlage des déchets
- b) aviser l'organisme de protection régional de sa présence en tel lieu à telle date.
- c) suivre les directives émises par l'organisme de protection régional.

8- Règlement:

Le club de chasse et/ou de pêche ou la corporation locataire s'engage à adopter dans les quinze (15) jours de la signature du bail, un règlement prévoyant l'expulsion d'un membre reconnu coupable d'une des infractions ci-après énumérées:

- a) chasse de nuit;
- b) chasse ou pêche en temps prohibé;
- c) chasse du gros gibier au moyen de piège, à l'aide d'un projecteur ou d'un chien;
- d) tuer plus d'animaux que la limite permise;
- e) capturer plus de poissons que la limite permise;
- f) pêche avec verveux, filet ou dynamite.

Un extrait du procès-verbal de l'assemblée au cours de laquelle a été adopté le règlement susdit devra être transmis au Ministère dans les trente (30) jours de la signature du contrat.

9- Directives du Ministre:

Le locataire s'engage à respecter les directives qui pourront être émises par le Ministre et se rapportant au nombre de membres, à l'aménagement du territoire ou à toutes autres matières.

10- Annulation pour fins d'intérêt public:

Le Ministre se réserve le droit d'annuler le présent bail ou de distraire du territoire sous bail de droits de chasse et/ou de pêche les terrains, les rivières et les lacs requis pour fins d'intérêt public, ceci par avis écrit de trente (30) jours.

11- Clause spéciale:

"Il est expressément convenu et entendu que le prix du loyer annuel ci-avant mentionné peut faire l'objet de modifications au cours de la durée du présent bail, conformément aux amendements apportés à l'arrêté en conseil 272. Le prix du nouveau loyer ainsi fixé par amendement devra être acquitté par le locataire dans un délai de trente (30) jours d'un avis à cette fin".

Fait et signé, en double, à Québec, ce **quatorzième**
jour du mois de **juin** 19 **76 (14/6/76)**

ORIGINAL SIGNÉ
Par le Sous-ministre

SOUS-MINISTRE DU MINISTÈRE DU TOURISME,
DE LA CHASSE ET DE LA PÊCHE

Signé à **Hauterive**, ce **21** jour du mois
de **Juin** 19 **76**

Original signé

TÉMOIN

Original signé

Lahador des Saou
NOM DU LOCATAIRE

SAGUENAY

94
Lac Berté

RÉSERVE DE

