

Le 2 avril 2019

Madame Caroline Cloutier
Bureau d'audiences publiques sur l'environnement
Édifice Lomer-Gouin
575, rue Jacques-Parizeau, bureau 2.10
Québec (Québec) G1R 6A6

Objet : Projet de ligne à 735 kV entre les postes Micoua et du Saguenay par Hydro-Québec

Madame,

En référence au projet mentionné, le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN) vous soumet les réponses aux questions posées dans votre correspondance du 29 mars 2019 :

Question 1 :

L'article 2 du *Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État* (T-8.1, r.7) stipule qu'« une terre est vendue à la valeur établie selon les méthodes généralement reconnues en évaluation foncière ou louée à un pourcentage de cette valeur, sans tenir compte toutefois de la valeur des améliorations apportées à cette terre par l'acquéreur ou le locataire ». Selon l'article 21, ce pourcentage est établi à 6 %.

- a. Sur votre site web, dans la section « adresser une demande d'utilisation du territoire public », le pourcentage indiqué pour le coût de la location est de 5 %. Tout en sachant que la détermination du potentiel faunique pour l'attribution d'un droit à des fins commerciales relève du MFFP, la commission vous demande de confirmer le pourcentage qui serait applicable pour les propriétaires de pourvoies à droits exclusifs.

Réponse : Le coût de location pour les baux émis à des fins commerciales ou industrielles est de 6 %. Ainsi, le loyer annuel d'une terre publique utilisée pour ce type de fins correspond à 6 % de la valeur marchande du terrain en question. Toutefois, les pourvoiries à droits exclusifs ne sont pas assujetties au paiement d'un loyer annuel tel que défini par la *Loi sur les terres du domaine de l'État* et à son Règlement sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État. En effet, la gestion administrative des pourvoiries à droits exclusifs relève de la responsabilité du ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs (MFFP), lequel administre la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune* et ses règlements afférents, tels que le Règlement sur les pourvoyeurs de chasse, de pêche et de piégeage et le Règlement sur la tarification reliée à l'exploitation de la faune. Il revient donc au MFFP à répondre à cette question.

- b. Quels sont les critères pour déterminer l'évaluation foncière du territoire public pour les candidats voulant y réaliser un projet commercial. Par exemple, les activités menées sur ce territoire et l'ensemble des investissements sont-ils pris en compte?

Réponse : Les critères généralement utilisés pour l'évaluation de la valeur marchande d'une terre publique sont les suivants :

- sa localisation;
- sa dimension;
- sa configuration;
- sa topographie;
- les services publics disponibles;
- le règlement de zonage municipal;
- les prix de vente de terres comparables.

Peu importe les activités projetées d'être exercées sur la terre publique évaluée, ou encore l'ampleur des investissements projetés d'y être effectués, c'est son usage le meilleur et le plus profitable qui est considéré. Il s'agit de l'usage qui, au moment de l'évaluation, lui confère la valeur marchande la plus élevée.

c. Veuillez expliquer ce que l'on doit comprendre par « la valeur des améliorations apportées ».

Réponse : Conformément à l'article 2 du Règlement susmentionné, les terres sont évaluées comme si elles étaient vagues, c'est-à-dire comme si elles étaient non construites. On entend donc par « la valeur des améliorations apportées » la valeur marchande des constructions et des aménagements au sol effectués sur la terre par son locataire ou son acquéreur.

- d. Les impacts sur un territoire utilisé par une pourvoirie à droits exclusifs découlant de l'implantation d'une infrastructure par un tiers sont-ils pris en compte dans l'évaluation foncière du territoire loué?

Réponse : La gestion administrative des pourvoiries à droits exclusifs relève de la responsabilité du ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs (MFFP), lequel administre la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune* et ses règlements afférents, tels que le Règlement sur les pourvoyeurs de chasse, de pêche et de piégeage et le Règlement sur la tarification liée à l'exploitation de la faune. Il revient donc au MFFP à répondre à cette question.

Question 2 :

- Lors du renouvellement d'une entente de location des droits immobiliers d'une pourvoirie sur des terres du domaine de l'État, veuillez expliquer comment détermine-t-on le coût du loyer à verser et à quelle fréquence s'effectue ce renouvellement.

Réponse : Un bail émis à des fins commerciales de pourvoiries sans droit exclusif est renouvelé annuellement et automatiquement sur paiement du loyer. Généralement, le ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles (MERN) révisé les loyers lors d'une modification du bail (exemple : augmentation de la superficie louée) ou encore lors d'un transfert des droits au bail.

Question 3 :

L'article 39 du règlement précise que « le contrat de vente ou de location de la terre peut comprendre des conditions notamment en matière d'investissement à réaliser, d'arpentage et de respect du plan d'affaires du projet ainsi que toute clause résolutoire à cet effet ».

- a. Veuillez décrire ce que l'on entend par « investissement à réaliser ».

Réponse : Les demandes d'utilisation du territoire à des fins commerciales, ou industrielles doivent être accompagnées d'un plan d'affaires. Dans ce plan

d'affaires, le promoteur indique entre autres quels sont les aménagements prévus à son projet et les investissements qui y sont associés. Ainsi, « l'investissement à réaliser » correspond à celui indiqué au plan d'affaires.

b. Si des investissements sont exigés en vertu du contrat notarié, ces derniers sont-ils pris en compte lors du renouvellement du loyer?

Réponse : Si des investissements sont prévus au plan d'affaires et que ceux-ci ne sont pas réalisés conformément à l'échéancier mentionné par le promoteur, le ministère pourrait exiger que des correctifs soient apportés et, à défaut, révoquer le bail.

Question 4 :

- Veuillez fournir à la commission un contrat type entre le ministère et celui qui désire réaliser un projet commercial sur les terres du domaine de l'État (pourvoyeur).

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ces réponses et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Carl Tremblay
Conseiller en gestion du territoire public
Direction régionale du Saguenay–Lac-Saint-Jean–Capitale-Nationale
Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles
3950, boul. Harvey, 3^e étage
Jonquière (Québec) G7X 8L6

Numéro de
dossier :
.....

Bail

Le MINISTRE DE L'ÉNERGIE ET DES RESSOURCES NATURELLES, pour et au nom du gouvernement du Québec, dûment habilité en vertu de la *Loi sur les terres du domaine de l'État* (RLRQ, chapitre T-8.1), représenté par (nom, fonction), dont le bureau est situé au (adresse), 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 nommé le « MINISTRE »,

LOUE À

(Nom du locataire)

Ci-après nommé le « LOCATAIRE »,

aux charges, clauses et conditions suivantes :

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

(Localisation et description du terrain)

2. **DURÉE ET LOYER DU BAIL** : Le bail est consenti pour une durée de un (1) an à compter du (date). Le LOCATAIRE paiera au MINISTRE un loyer annuel de (montant) \$ payable d'avance le premier (date) de chaque année. Un intérêt au taux fixé en vertu de l'article 28 de la *Loi sur l'administration fiscale* (RLRQ, 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 assujéti aux frais édictés selon l'article 12.2 de la *Loi sur l'administration fiscale* (RLRQ, 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 du MINISTRE transmis par écrit au moins trente (30) jours avant cette date.

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

Une copie de l'avis de non-renouvellement ou de révocation est transmise par le 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 au 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 au MINISTRE dans les trente (30) jours qui suivent la réception de l'avis de paiement du loyer. À la réception de cet avis, le 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 au 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** : Le MINISTRE reconnaît que le bail concédé au premier du terrain décrit dans le bail d'origine contenait, du fait des termes employés, une renonciation tacite au bénéfice de l'accession en faveur dudit LOCATAIRE lui permettant de détenir en propriété superficière les constructions qu'il réaliserait ou installerait en cours de bail sur les lieux loués. Le MINISTRE reconnaît de plus que la renonciation tacite au bénéfice de l'accession alors consentie profitait également à celui qui, étant aux droits de ce locataire quant à la propriété superficière des constructions, obtiendrait, par transfert de bail ou autrement, la jouissance légale et paisible du terrain sur lequel sont situées lesdites constructions. Cette reconnaissance de renonciation tacite du MINISTRE est faite sous réserve des dispositions prévues à l'article 6 du présent bail et de l'exercice de ses droits à la fin du présent bail.

Le MINISTRE reconnaît que le LOCATAIRE pouvait et peut consentir des sûretés (hypothèques) relatives à toute construction érigée ou mise en place sur le terrain loué en faveur d'un créancier. Le MINISTRE doit être avisé par écrit de l'octroi et de l'extinction d'une telle sûreté (hypothèque) déjà consentie ou à être consentie et 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 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 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.

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, le MINISTRE pourra tenter les procédures en éviction prévues par la loi.

7. MODIFICATION DU BAIL : Le 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. Le MINISTRE pourra alors exiger que les correctifs soient apportés dans un délai qu'il fixe et, à défaut, résilier le bail ou le révoquer conformément aux dispositions de la Loi sur les terres du domaine de l'État (RLRQ, chapitre T-8.1).

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 au 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 le 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 le MINISTRE ou le gouvernement, notamment à toute servitude d'utilité publique.

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

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

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

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

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

13. 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.

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

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

Signé en deux (2) exemplaires :

LE MINISTRE

À _____, le _____.

Par : _____

[Signataire]

[Titre du signataire]

LE LOCATAIRE

À _____, le _____.

[Locataire]