



Regroupement des Locataires des Terres Publiques du Québec

2 juillet 2024

Madame Lucie Ste-Croix,
Sous-ministre associée au Territoire et aux Affaires stratégiques
Ministère des Ressources naturelles et des Forêts.
5700, 4^e Avenue, Ouest, bureau A-407, Québec (Québec), G1H 6R1

Commentaire du RLTP portant sur le projet de règlement de la Loi sur les terres du domaine de l'État (chapitre T-8.1) vente, location et octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État

Le MRNF a publié dans la Gazette officielle du Québec du 22 mai des propositions de modifications au Règlement actuel sur la vente, la location et l'octroi de droits immobiliers sur les terres du domaine de l'État. Le RLTP profite de la période de consultation de 45 jours pour vous faire part de ses commentaires sur ces propositions et vous rappeler nos demandes antérieures sur ces sujets.

Article 4 :

Le dernier paragraphe de l'article 4 fait référence à des frais d'arpentage, que le Ministre assume, lorsque cette opération est nécessaire, lors de la vente, l'échange ou la location d'une terre et l'octroi d'un droit sur une terre louée à des fins de villégiature. Nous aimerions savoir si le Ministre a planifié de faire progressivement l'arpentage de tous les terrains de villégiature de la province.

Article 25 no 1° :

Les locataires d'abris sommaires ne doivent pas être confrontés à un choix exclusif entre la remise d'une superficie maximale de 6 m² et le cabinet à fosse sèche. Le règlement doit permettre les deux, car on considère que le cabinet est une nécessité de départ sans condition. Si, comme vous nous l'avez mentionné verbalement lors de notre rencontre virtuelle, votre interprétation de la conjonction ou est inclusive,¹ nous serions satisfaits. La bonne interprétation d'une conjonction peut entraîner des conséquences juridiques capitales. Ainsi, nous proposons de changer ce ou par et/ou qui indique l'addition et le choix² pour éviter des problématiques d'interprétations par les villégiateurs.

Article 25 no 2° :

On y mentionne que l'abri sommaire ne doit pas être raccordé à un réseau de distribution d'électricité. Nous comprenons donc qu'il est désormais possible d'installer des plaques solaires permanentes ou autres sans limite de puissance. Des batteries reliées à un réseau permanent de filage électrique pourront être installées pour fournir l'éclairage des lieux et de l'énergie à des appareils électroniques. Nous sommes heureux de constater que les villégiateurs auront une alternative écologique contrairement aux génératrices à essence.

¹ Réf. Antidote : La conjonction ou est en effet par défaut inclusive : elle inclut l'addition (les deux possibilités à la fois) en plus de l'alternative (une seule des deux possibilités).

² Réf. Suggestion de Grevisse. Pour l'amour de la langue française.



Regroupement des Locataires des Terres Publiques du Québec

Article 25 no 4° :

Nous convenons avec vous que cette mesure a comme avantage d'harmoniser l'ensemble des baux d'abris sommaires sur tout le territoire et le RLTP est d'accord avec l'approche. Elle est en principe équitable, elle diminue les effets de bordures entre les régions et elle permet aux MRC de faciliter le contrôle de la réglementation, mais :

- En standardisant la superficie à 30 m² pour tout le territoire du Québec, on augmente la facture du bail d'un abri sommaire d'environ 50 % dès 2024 pour tous les villégiateurs en dehors de l'Abitibi-Témiscamingue. C'est difficilement acceptable pour la plupart de ces villégiateurs qui en resteront, du moins temporairement, à leur installation actuelle de 20 m². On aurait pu s'attendre à ce que les villégiateurs qui se conforment à 20 m² aient un droit acquis s'ils en restent à cette surface du moins pour un certain temps.
- Cette mesure aura comme conséquence de légaliser les illégaux en dehors de l'Abitibi-Témiscamingue qui sont en situation de dépassement de la surface de plancher. Elle augmentera leur facture, mais elle pénalisera ceux qui s'en tiendront à leur 20 m².
- Les détenteurs de bail d'abri sommaire en dehors de l'Abitibi-Témiscamingue qui sont environ 3 000 villégiateurs subiront une augmentation d'environ 60 \$.

Dans l'ensemble du Québec, cette nouvelle harmonisation des abris sommaires rapportera un loyer supplémentaire aux MRC et au MRNF que nous estimons à près de 200 000\$ par année sans service en retour sur le champ pour le 20 m², à moins d'agrandir rapidement à 30 m² pour profiter de cette harmonisation. Ainsi, nous proposons par principe d'équité que l'augmentation soit étalée sur une période de quelques années (2 à 5 ans) pour les 20m².

Article 26 :

L'article précise pour une première fois que le bail est incessible. Nous réitérons notre demande. Lors du décès du locateur du bail nous vous demandons qu'il soit cédé au conjoint et aux enfants légitimes sans frais et aux mêmes conditions pour éviter de changer de réglementation ou le prix du loyer par exemple dans ce cas. Il faudra alors modifier la formulation de l'article 29.1 no 3° qui fait référence à un transfert effectué en faveur du conjoint.

Article 29.1 :

Nous comprenons que les futurs locataires d'une terre à des fins de villégiature attribuée par le Ministre dans le cadre d'un tirage au sort ne pourront plus demander le transfert du droit que leur confère leur bail avant d'y avoir investi une somme minimale de 20 000 \$. Pour eux, il n'y aura plus de délai de 5 ans. Nous sommes heureux de constater que le MRNF veut faire en sorte que les participants aux tirages au sort soient des gens qui veulent réellement s'établir ou du moins valoriser minimalement les lieux avant de s'en départir. À cet égard, nous vous avons déjà demandé de faire passer le délai de 5 à 10 ans pour éviter la spéculation. Nous acceptons votre solution de 20 000 \$ mais nous recommandons de conserver le délai minimal de 5 ans de détention. On espère que le montant sera vérifié par des factures et contre-vérifié sur les lieux.



Regroupement des Locataires des Terres Publiques du Québec

Article 29.1 et 32.1 :

Le nouveau Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine de l'État n'a pas encore été publié. Ce nouveau guide aurait probablement permis au RLTP de comprendre et de valider le type de travaux préparatoires auxquels font référence les articles 29.1 et 32.1 et la limite de ces travaux. À la suite de vos explications lors de notre rencontre, nous suggérons que la description que publie le MRNF des terrains mis en tirage au sort soit explicite sur ces montants à payer à la signature et que la MRC détermine la proportion applicable des travaux d'aménagement qui, comme le mentionne l'article 32.1, ont été réalisés aux frais du Ministre.

Article 28.1 no 2° :

Le RLTP vous rappelle qu'il a proposé d'ajouter une classe de proximité des pôles d'attraction. Cette proposition consiste à remplacer la tarification des baux situés à 90 km et plus par deux classes soient une classe de 90 km à moins de 120 km et une nouvelle classe de proximité de 120 km et plus. Cette mesure aurait pour avantage de diminuer les effets de bordures dans les grands pôles d'attraction qui causent des iniquités pour près de 1 000 villégiateurs.

Conclusion :

Pour terminer, nous attendons patiemment,

- Les consultations sur la possibilité de conversion des abris sommaires en baux de villégiature,
- La publication du nouveau Guide de développement de la villégiature sur les terres du domaine de l'État.
- Les suites des travaux du PRDTP volet récréotouristique afin de planifier la villégiature de chaque région.

Et nous vous rappelons que, quelles que soient les règles, elles créeront des frustrations et des iniquités de plus en plus difficiles à corriger si l'on ne prend pas les moyens de les faire respecter³. En fait, le nombre d'inspecteurs est trop faible pour un territoire si vaste de sorte que le temps joue contre les règlements.

Le RLTP offre son support comme organisation représentant les villégiateurs pour les dossiers précédents.

Merci de votre attention!

Arthur Fortin, coprésident Saguenay-Lac-Saint-Jean/Nord-du-Québec et président national

André Saillant, président de la Capitale-Nationale

Bertrand Grenier, vice-président Centre-Sud et administrateur de l'exécutif provincial

Donald Rancourt, président de l'Abitibi-Témiscamingue

³ À cet égard nous vous référons aux recommandations suivantes du Rapport du Vérificateur général du Québec à l'Assemblée nationale pour l'année 2014-2015 pour la gestion des droits : page 4 no 3, page 16 no 41.3 et page 27 no 94.