



# BAIL DE LOCATION

## POUR UN EMPLACEMENT DE CAMPING AMÉNAGÉ

---

### ENTRE

**L'ASSOCIATION DE CHASSE ET DE PÊCHE LAVIGNE**, personne morale sans but lucratif légalement constituée en vertu de la partie III de la *Loi sur les compagnies du Québec*, ayant son siège social au numéro 541, rang de l'Arnouche, St-Zénon, province de Québec, J0K 3N0, représentée aux fins des présentes par son directeur général, Karl Lacouvé, représentant autorisé tel qu'il le déclare;

ci-après nommé le **Bailleur**

### ET

Nom, prénom, en lettres moulées	
Adresse complète	
Courriel (obligatoire)	
Téléphone (obligatoire)	

ci-après communément nommé le **Locataire**

### PRÉAMBULE

---

**ATTENDU QUE** la Zone d'Exploitation Contrôlée Lavigne (« ZEC Lavigne ») constitue un territoire de chasse et de pêche réglementé, appartenant à l'État et de la compétence du Ministère de la Forêt, de la Faune et des Parcs (« Ministère »);

**ATTENDU QUE** le **Bailleur** est une association sans but lucratif qui, aux termes d'un protocole d'entente consenti par le Ministère, est chargé d'administrer la ZEC Lavigne aux fins de l'aménagement du territoire, de l'exploitation et de la conservation des ressources, ainsi que de l'accès au territoire;

**ATTENDU QUE** le **Bailleur** est, en sa qualité d'administrateur de la ZEC, investi de pouvoirs et de devoirs lui permettant de contracter aux fins des présentes;

**ATTENDU QUE** le **Bailleur** désire louer au **Locataire** les Lieux Loués tels que ci-après désignés;

**ATTENDU QUE** le **Locataire** désire louer du **Bailleur** les Lieux Loués tels que ci-après désignés;

**LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT :**

---

## OBJET DU BAIL

---

Par les présentes, le **Bailleur** loue au **Locataire** un emplacement de camping aménagé, moyennement une contrepartie en argent, le tout tel que plus amplement décrit ci-après.

---

## LIEUX LOUÉS

---

Les Lieux Loués sont définis comme étant :

1. Un emplacement (« site ») de camping situé sur le territoire de la ZEC Lavigne, administré par le **Bailleur** et à l'usage du **Locataire** conformément aux présentes, aux lois et aux règlements applicables. À ces fins :
  - a. Le site est situé au terrain de camping connu sous le nom de : \_\_\_\_\_
  - b. Le site porte le numéro de lot : \_\_\_\_\_
2. Toute aire commune se trouvant sur le territoire de la ZEC Lavigne dont l'usage par le **Locataire** est autorisée avec d'autres, qu'il s'agisse de chemins ou routes, d'installations ou autres ouvrages;

Le **Locataire** s'engage à utiliser les Lieux Loués uniquement aux fins permises et en se conformant à toute législation applicable (lois, règlements, décrets, tarifs, ordonnances, directives, codes ou autres), que cette législation soit fédérale, provinciale, municipale, locale, ou encore qu'elle émane de la municipalité régionale de comté (« MRC »), d'une corporation municipale ou d'un règlement établi par le **Bailleur** (voir à ce titre le *Code d'éthique et réglementaire pour les campeurs de campings aménagés*, lequel est joint à l'Annexe C des présentes), à sa seule discrétion, dans l'exercice de ses pouvoirs et devoirs d'administration de la ZEC Lavigne.

Tout changement aux Lieux Loués ou à l'usage de ceux-ci est strictement interdit, en l'absence d'une demande écrite du **Locataire** approuvée par le **Bailleur** à sa seule discrétion.

---

## CONDITIONS D'OCCUPATION

---

Aux fins des présentes, la « saison » débute le 1<sup>er</sup> avril de chaque année et se termine le 31 mars de l'année suivante.

Le **Locataire** est autorisé à occuper les Lieux Loués, conformément aux présentes, selon les conditions suivantes :

1. Il doit être membre de l'*Association de chasse et de pêche Lavigne* (le **Bailleur**);
2. Il doit détenir un forfait faunique saisonnier et un forfait de circulation saisonnier;
3. Il doit avoir signé le présent Bail ou tout renouvellement avant chaque début de saison;
4. Il doit avoir acquitté en totalité ses obligations de paiement en vertu des présentes, notamment son Loyer, au mieux avant chaque début de saison et au plus tard avant le 1<sup>er</sup> juin de chaque année.

Le **Locataire** qui devient partie aux présentes après le 15 septembre n'est pas obligé d'acheter de forfait faunique ni de forfait d'accès au territoire pour la saison en cours.

L'usage des Lieux Loués est accordé au **Locataire** seulement. Le **Locataire** peut en faire bénéficier : conjoint, enfants mineurs ou enfants majeurs détenteurs d'une carte de membre de l'*Association de chasse et de pêche Lavigne* (le **Bailleur**), à condition que le nom de ces personnes admissibles soit inscrit aux *Conditions particulières* de l'Annexe A jointe aux présentes. Aucune autre personne ne sera tolérée, à moins que les frais de *visiteur* soient acquittés. Le **Bailleur** se réserve le droit de révoquer l'admissibilité de l'une ou l'autre de ces personnes en cours de Bail, à sa seule discrétion.

## LOYER, DURÉE ET RENOUVELLEMENT

---

Le Loyer se définit comme l'ensemble des obligations de paiement du **Locataire** et de toute somme due en vertu des présentes:

1. Prix de la location annuelle : \_\_\_\_\_ \$

*Durée : du 1<sup>er</sup> mai 2019 au 30 avril 2020*

Tout Loyer passé dû en vertu des présentes sera sujet à des frais d'administration de 15% et portera intérêt au taux légal jusqu'à parfait paiement.

Le Loyer est sujet à changement et peut varier d'une année à l'autre. Toute augmentation ou diminution fera l'objet d'une décision du conseil d'administration du **Bailleur**.

Le présent Bail n'est sujet à aucune reconduction tacite et prend fin d'office et de plein droit dès la fin de la Durée stipulée, à moins que les parties conviennent de le renouveler. Pour être valide, un tel renouvellement doit obligatoirement être constaté par le *Formulaire de renouvellement du Bail de location* joint à l'Annexe B et **signé** par les parties. Chaque partie est libre d'accepter ou de refuser tout renouvellement, à sa seule discrétion. Lors d'un renouvellement, les dispositions du présent Bail s'appliquent *mutatis mutandis* à la nouvelle Durée.

## TRANSFERT

---

Aux fins des présentes un transfert se définit comme étant une cession, sous-location, donation, subrogation ou autre aliénation de tout ou partie des droits et/ou obligations du **Locataire** en vertu des présentes pour tout ou partie des Lieux Loués ou tout ou partie des biens meubles se trouvant sur les Lieux Loués.

Le campeur est **Locataire** de l'emplacement et non propriétaire et à ce titre ne peut en aucun cas vendre celui-ci. En aucun cas le Locataire et/ou sa famille et/ou les visiteurs sous sa garde ne doivent être considérés comme propriétaire de l'emplacement loué.

Le **Bailleur** demeure responsable en tout temps du transfert du contrat de location entre usagers et tout transfert de contrat doit être approuvé au préalable par le **Bailleur**.

Le locataire doit, à la demande du **Bailleur**, lors de la libération de l'emplacement, laisser les lieux libres de tout équipement, accessoires, matériaux, rebuts, etc., à défaut de quoi, le **Bailleur** y procédera aux frais du locataire. Ce paragraphe ne s'applique pas si le **Locataire** vend ses équipements et accessoires à un nouveau locataire approuvé par le **Bailleur**.

## RESPONSABILITÉ, DILIGENCE ET ASSURANCES

---

Ni le **Bailleur** ni le Ministère ne peut être tenu responsable de dommages causés au **Locataire** à l'occasion de la réalisation du présent Bail. Le **Locataire** reconnaît que le **Bailleur** et/ou le Ministère de la Forêt, de la Faune et des Parcs ne seront aucunement responsables de quelque dommage à quelque personne que ce soit ou à quelque bien que ce soit. Le **Bailleur** n'est pas responsable et le **Locataire** l'en tient quitte, si ce dernier ne peut faire usage des Lieux Loués pendant la saison pour des raisons de force majeure, qu'il s'agisse notamment de bris, de vol, de vandalisme, ou de conditions environnementales défavorables.

Le **Locataire** doit détenir une assurance responsabilité civile et une assurance de dommages. Il doit désigner le **Bailleur** comme assuré nommé. Le **Bailleur** est réputé faire partie de la maison de l'assuré et l'assureur du **Locataire** ne peut exercer de droits et recours contre le **Bailleur**, même en cas de subrogation.

## LITIGES, SANCTIONS ET EXPULSION

---

Le **Locataire** est en défaut du présent Bail dès que lui ou toute personne sous sa gouverne ne respecte pas ou n'exécute pas entièrement et/ou sans contretemps l'une ou l'autre de ses obligations en vertu des présentes, notamment, mais non limitativement :

1. Le **Locataire** ne paye pas son Loyer à terme ;

2. Le **Locataire** enfreint la législation applicable telle que décrite ci-dessus ;
3. Le **Locataire** est insolvable, a fait cession de ses biens, a fait une proposition à ses créanciers ou est en faillite ;
4. Le **Locataire** est décédé, disparu ou absent au sens du Code civil du Québec ;
5. Le **Locataire** abandonne les Lieux Loués ;
6. Le **Locataire** cause des dommages aux Lieux Loués, à la ZEC Lavigne ou à la jouissance paisible de celle-ci par les administrateurs, usagers, mandataires, autres locataires ou tout autre tiers autorisé ;
7. Le **Locataire** a vu ses privilèges de membres annulés, suspendus ou révoqués;
8. Le **Locataire** omet de se conformer à un avis écrit du **Bailleur** dans le délai imparti dudit avis;

Si le **Locataire** est en défaut, le **Bailleur** pourra résilier unilatéralement et extrajudiciairement le présent Bail et procéder à l'expulsion du **Locataire**, des personnes désignées et de tous biens leur appartenant, selon la procédure suivante.

Le **Bailleur** avise par écrit le **Locataire** en défaut qu'il résilie le Bail. Cet avis fait mention du défaut du **Locataire**, de la date de résiliation, du solde dû et du délai accordé au **Locataire** pour quitter les Lieux Loués avec ses biens avant que le **Bailleur** ne procède à l'expulsion de ce dernier et de ceux-ci aux frais du **Locataire** ;

Sur réception de l'avis, le **Locataire** peut (1) se conformer ou (2) demander par écrit au conseil d'administration du **Bailleur** de réviser l'avis de résiliation. Cette demande doit être faite dans les 8 jours de la réception de l'avis de résiliation ;

À sa seule discrétion, le conseil d'administration ou, en l'absence de quorum, trois (3) membres de celui-ci, peut accepter ou refuser de réviser l'avis de résiliation. S'il accepte de réviser, il peut alors confirmer, infirmer ou encore modifier l'avis. Il transmet sa décision au **Locataire** par écrit. Pendant ce temps, l'avis de résiliation est suspendu.

La décision du conseil d'administration est finale, sans appel et immédiatement exécutoire.

Tout litige découlant des présentes doit être soumis à un médiateur, puis à un arbitre suivant les règles énoncées aux articles 620 et suivant du *Code de procédure civile*, à moins qu'il s'agisse du recouvrement du Loyer ou de toute somme afférente à celui-ci, auquel cas le **Bailleur** se réserve le droit de s'adresser aux tribunaux de droit commun.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ET FINALES

---

1. Tous les délais prévus au présent Bail sont de rigueur;
2. Le masculin comprend le féminin, le singulier comprend le pluriel et vice versa;
3. Le **Locataire** est entièrement responsable pour tous les faits et gestes, intentionnels ou non, accidentels ou non, directement ou indirectement causés par les membres de sa famille et/ou les visiteurs autorisés ou non, sous sa garde, pendant toute la durée de leur présence et ce, tant à l'égard du **Bailleur** que des autres locataires, et/ou membres d'autres familles et/ou autres visiteurs ou usagers.
4. Les Annexes font partie du présent Bail;
5. Le présent Bail n'est pas susceptible de publication;
6. Tous les avis donnés par courriel, courrier recommandé ou en mains propres sont réputés valides et reçus;
7. Le présent Bail est régi par les lois en vigueur au Québec et doit être interprété conformément à ces dernières. Toute procédure judiciaire intentée relative au présent Bail sera intentée devant le tribunal compétent dans le district judiciaire de Joliette, les

parties acceptant les juridictions exclusives des tribunaux siégeant dans le district judiciaire de Montréal.

8. Les parties déclarent avoir lu, compris et accepté chacune des dispositions des présentes, incluant les Annexes, et s'engagent à respecter le présent Bail;

**EN FOI DE QUOI**, le **Bailleur** a signé à \_\_\_\_\_,

Le \_\_\_\_\_ 2019

**ASSOCIATION DE CHASSE ET DE PÊCHE LAVIGNE**

Par : \_\_\_\_\_

Nom : **Karl Lacouvé**, Directeur général

**EN FOI DE QUOI**, le **Locataire** a signé à \_\_\_\_\_,

Le \_\_\_\_\_ 2019

Signature : \_\_\_\_\_

Nom, prénom (en lettres moulées) : \_\_\_\_\_

**ANNEXE A : CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

**Indiquez ici :**

**(1)** Le nom des personnes désignées par le **Locataire** pour bénéficier des droits du présent Bail; ces personnes doivent être soit un conjoint, un enfant mineur ou un enfant majeur membre. Le Locataire est responsable à l'égard de ces personnes en tout temps.

Conjoint : \_\_\_\_\_

Enfants mineurs : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Enfants majeurs membres de la ZEC : \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**(2)** Tout autre terme ou condition non prévu au Bail principal. Chaque partie doit signer pour s'engager.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Signature du **Locataire** : \_\_\_\_\_

**ANNEXE B : FORMULAIRE DE RENOUVELLEMENT DU BAIL DE LOCATION**

---

Le Bail de location pour un emplacement de camping aménagé signé le \_\_\_\_\_  
entre les parties ci-dessous signataires est renouvelé de consentement selon les mêmes termes  
et conditions, **sauf les modifications suivantes le cas échéant** :

**Modification aux Lieux Loués :**

Le site est situé au terrain de camping connu sous le nom de : \_\_\_\_\_

Le site porte le numéro de lot : \_\_\_\_\_

**Modification du Loyer et de la Durée :**

Prix de la location annuelle: \_\_\_\_\_ \$

Durée : du \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_

**Autres modifications**

(Décrivez suffisamment en faisant référence à la section du Bail original)

---

---

---

---

---

---

---

EN FOI DE QUOI LES PARTIES ONT SIGNÉ À \_\_\_\_\_,

LE \_\_\_\_\_

Signature du **Locataire** : \_\_\_\_\_

Signature du **Bailleur** : \_\_\_\_\_

## ANNEXE C : CODE D'ÉTHIQUE ET RÉGLEMENTAIRE POUR LES CAMPEURS DE CAMPINGS AMÉNAGÉS

Aux fins du présent Code d'éthique, les termes « campeurs », « usagers » et « titulaire d'un droit de camping » désignent notamment le **Locataire** ; les termes « personnes », « usagers » ou « invités » désignent notamment les personnes désignées et/ou autorisées au sens du Bail, lesquelles sont considérées sous la responsabilité du Locataire, et le terme « ZEC » fait notamment référence au Bailleur, soit l'Association de chasse et de pêche Lavigne, ou encore au ZEC Lavigne, avec les adaptations nécessaires.

Les campeurs et leurs invités se doivent de respecter le code d'éthique qui s'adresse à tous les usagers de la ZEC. Les articles suivants s'adressent plus spécifiquement aux campeurs des campings aménagés.

1. Le titulaire d'un droit de camping est responsable du respect des règlements par ses invités.
2. Le campeur doit respecter tous les règlements, fédéraux, provinciaux, régionaux, municipaux en ce qui concerne le camping ainsi que l'ensemble des règlements de la ZEC.
3. Les équipements et accessoires
  - Il faut obtenir l'autorisation de la ZEC avant de commencer l'installation ou la construction de tout équipement ou accessoire sur les campings aménagés et rustique ; un seul équipement principal de camping est permis par emplacement.
  - Il est de la responsabilité du titulaire du droit de camping de voir à ce que ses équipements et accessoires soient installés en conformité avec tous les règlements; fédéraux, provinciaux, régionaux, municipaux et de la ZEC.
  - Avant de construire ou d'installer un accessoire de camping, lorsqu'un permis de construction de la municipalité ou de la MRC est requis, une copie de ce permis doit être fournie à la ZEC.
  - Tous les équipements et accessoires doivent être fonctionnels, en bon état et propres.
  - Les matériaux utilisés pour les équipements et accessoires, par exemple, remises, vérandas, gazebos, doivent être conformes aux divers règlements et de couleur sobres et s'harmonisant avec le milieu. Pour le revêtement extérieur, les matériaux suivants sont autorisés : déclin d'aluminium, déclin de vinyle ou contre-plaqué à condition d'être peint ; la peinture écaillée ou détériorée ne sera pas tolérée.
  - Le stockage de matériaux de démolition, de construction ou de déchets est interdit.
4. Le terrain
  - L'emplacement alloué au campeur doit être maintenu dans un état convenable.
  - L'usage d'engrais chimique et de pesticides chimiques est interdit.
  - Il est interdit d'aménager ou de modifier le fonds de terre, (par exemple, ajout de dalles, pierre concassée, etc.) de couper des arbres, arbustes ou autres végétaux sur son emplacement ou entre les emplacements.
  - Si un campeur juge qu'un arbre ou un arbuste présente un risque ou une nuisance, il doit demander l'autorisation des autorités de la ZEC avant de couper ou tailler l'arbre ou l'arbuste. Si la ZEC est appelée à couper un arbre, elle pourra engager un sous-traitant et les coûts seront assumés par le campeur.
  - Pour les riverains d'un plan d'eau, il est permis de faire un sentier en respectant tous les règlements municipaux, régionaux ou provinciaux en vigueur. Entre autres, le sentier



aura une largeur maximale d'un mètre et ne pourra pas être tracé en ligne droite jusqu'au plan d'eau. Aucun véhicule motorisé ne devra emprunter ce sentier.

- Il est interdit d'aménager en bordure du lac ou ailleurs des quais, radeaux ou autres constructions sans l'autorisation de la ZEC.

5. Le bruit

- Les systèmes de son, radio, télé ou autres appareils semblables doivent être utilisés avec discrétion, surtout à l'extérieur.
- L'usage de génératrice ou de tout outil bruyant est interdit durant le couvre-feu.

6. Le couvre-feu

Il y a un couvre-feu entre 22 heures et 7 heures tous les jours. Durant cette période les campeurs doivent éviter les activités qui pourraient troubler la paix des autres usagers.

7. La circulation

L'usage des motocross est interdit dans les campings.

Pour tous les types de véhicules la vitesse maximale autorisée dans les campings est de 10 km/h. Toute personne qui conduit n'importe quel type de véhicule dans les campings doit posséder un permis de conduire valide.

8. L'éclairage

Il est interdit d'installer des systèmes d'éclairage qui nuisent aux autres usagers.

9. Les feux à ciel ouvert

- Les feux à ciel ouvert doivent être faits dans une installation sécuritaire et à une distance minimale de 3 mètres de tout équipement, accessoire ou matière combustible.
- Les campeurs devront obligatoirement respecter tout avis d'interdiction de faire des feux à ciel ouvert. L'usage de feux d'artifices est interdit sauf pour la Fête nationale du Québec.

10. Les campeurs doivent disposer des déchets, des matières recyclables, des matériaux de démolition de la manière et aux lieux prescrits par la ZEC.

11. Les campeurs doivent disposer des eaux domestiques (grises ou noires) de la manière et aux lieux prescrits par la ZEC.

12. Les animaux domestiques (chats et chiens) sont sous certaines conditions tolérés dans les campings. Ils doivent être tenus en laisse en tout temps ou dans un enclos. Ils ne doivent pas être une cause de nuisance. La présence de l'animal pourra être refusée s'il nuit aux autres usagers ou si des plaintes justifiées sont faites à son sujet.

13. Les campeurs doivent en tout temps faire montre d'un bon comportement. Tout harcèlement, inconduite, propos injurieux, comportement déplacé est passible de sanction. En cas de litige entre campeurs, le directeur général de la ZEC ou un employé désigné par lui est habilité à faire respecter les règlements.

Signature du **Locataire** : \_\_\_\_\_