



Numéro de dossier :

La MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MANICOUAGAN, ayant son siège social au 768, rue Bossé, Baie-Comeau (Québec) G5C 1L6, représentée par Mme Diane Synnett, technicienne en aménagement, dûment autorisée aux termes de la résolution 2011-104 du Conseil des maires adoptée le 18 mai 2011 et agissant aux présentes en vertu d'une entente de délégation de la gestion foncière et de la gestion de l'exploitation du sable et du gravier sur les terres du domaine de l'État, signée le 5 avril 2011 avec le MINISTRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DE LA FAUNE, pour et au nom du gouvernement du Québec, et dûment autorisé en vertu de la Loi sur les terres du domaine de l'État (L.R.Q., c. T-8.1) et ses modifications;

ci-après nommé la « MRC »

LOUE À

(Nom du locataire)

ci-après nommé le « LOCATAIRE »,

aux charges, clauses et conditions suivantes :

1. FINS ET OBJET : La MRC loue au LOCATAIRE, exclusivement à des fins de villégiature, le terrain ci-après désigné et décrit, d'une superficie approximative de 4000 mètres carrés.

(Localisation et description du terrain)

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

2. DURÉE ET LOYER DU BAIL : Le bail est consenti pour une durée de un (1) an à compter du *(date)*. Le LOCATAIRE paiera à la MRC 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 le ministère du Revenu (L.R.Q., c. M-31) sera exigé pour tout paiement effectué en retard. Des frais de 35 \$ seront exigés pour tout chèque qui n'est pas honoré par l'institution sur laquelle il est tiré.

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 MRC transmis par écrit au moins trente (30) jours avant cette date.

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

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

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 MRC dans les trente (30) jours qui suivent la réception de l'avis de paiement du loyer. À la réception de cet avis, la MRC 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 MRC. 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 MRC 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 MRC 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 MRC 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 MRC 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 MRC 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 superficière mentionnées à l'alinéa ci-dessus. Le créancier ou l'acquéreur des constructions devra donner avis écrit à la MRC du transfert de propriété des constructions en sa faveur. À la réception de cet avis, la MRC 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 MRC 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, des procédures en éviction seront entreprises.

7. MODIFICATION DU BAIL : La MRC 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 MRC 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 MRC. 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 MRC, 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 MRC 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 MRC 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 MRC doit aviser le créancier hypothécaire de ce transfert. Dans le cas d'un transfert en faveur d'un groupe, la MRC 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 dans le cadre d'un tirage au sort après le 1^{er} 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 a fait l'objet d'une vente en justice, d'une vente pour taxes ou de l'exercice d'un droit hypothécaire, la MRC 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 MRC 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 MRC.
13. RESPONSABILITÉ : Le LOCATAIRE s'engage à prendre toutes les dispositions nécessaires pour que la MRC 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. 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.
15. 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.
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 :

LA MRC

À _____, le _____.

Par : _____
Technicien(ne) en aménagement

LE LOCATAIRE

À _____, le _____.

[Locataire]