

Contrat de location (bail) d'un emplacement en camping aménagé

Entente intervenue entre :

LE LOCATEUR :

L'Association chasse et pêche Petit-Saguenay Saint-Siméon
ou Zec Buteux Bas-Saguenay
101 chemin des lacs, Saint-Siméon (Québec) C.P.110, G0T 1X0
(418) 638-2788 ou (418) 272-3464
zecbuteux@reseauzec.com

– et –

LE LOCATAIRE (CAMPEUR) :

Mme M. _____

ADRESSE : _____

CODE POSTAL : _____ TÉLÉPHONE : _____

COURRIEL : _____

NOM DU CAMPING : _____ # DU SITE _____

ROULOTTE : TENTE-ROULOTTE : MOTORISÉ : AUTRES : _____

MARQUE : _____ ANNÉE : _____ IMMATRICULATION : _____

NOM DES ADULTES : _____

NOM DES ENFANTS : _____

Considérant que le locateur, est mandaté par le ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs, afin de planifier, organiser, diriger et contrôler l'exploitation, la conservation, la protection, l'aménagement de la faune et accessoirement la pratique d'activités récréatives sur le territoire de la Zec Buteux Bas-Saguenay, dans le cadre légal et administratif;

Considérant que tous les règlements du camping ont été élaborés pour permettre à chacun de résider paisiblement, en profitant au maximum de la qualité de l'environnement. Les règles qui suivront clarifient les obligations et engagements de chaque campeur;

Considérant que, le locataire souhaite utiliser à des fins personnelles et non commerciales, une parcelle du territoire pour une activité de camping sur un site prévu à cette fin.

1. Objet du contrat

Par la présente entente, le locateur, accorde au locataire aux conditions et sous réserve des modalités et règlements de ce présent contrat un droit d'occupation sur un site de camping aménagé et prévu pour cette utilisation.

2. Conditions générales

2.1 Durée et renouvellement

Ce présent bail est d'une durée d'un an, soit du 1er mai de l'année courante au 30 avril de l'année suivante. Le renouvellement se fait sur une base annuelle **lors de la signature du bail et du** paiement des droits exigibles. Pour se qualifier à un renouvellement, l'usager doit s'être conformé **à ses** aux clauses **du bail** et respecter **ses** différents règlements applicables.

2.2 Frais de location, échéance de paiement et de la signature du bail

Les frais de location sont ceux de la grille tarifaire présentée lors de l'assemblée générale annuelle des membres **et-ou** disponible annuellement en avril sur le site web de la Zec.

Les frais de location annuelle sont ceux prévue à la rubrique « Camping saisonnier avec remisage hivernal » (avec carte de membre obligatoire) de la grille tarifaire de la Zec. Ces frais doivent être acquittés par le locataire au plus tard le 15 juin 1^{er} mai de chaque année. Après cette date, des frais de retard s'appliqueront (10% des frais annuels). **Le contrat de location (bail) de l'emplacement doit également être signé au plus tard le 1^{er} mai de chaque année.**

2.3 Taxes, permis et assurance responsabilité civile

Les taxes foncières, scolaires et toutes autres taxes ou tarifs pour un permis auprès de la municipalité sont à la charge du locataire qui s'en acquitte directement auprès des

instances concernées.

Le locataire doit également signer l'annexe 1 de ce présent contrat au plus tard le 1^{er} mai de chaque année afin de confirmer son engagement à obtenir, garder en vigueur et présenter sur demande au locateur les preuves d'une assurance responsabilité civile de 2 000 000\$ pour son équipement de camping principal (roulotte, tente-roulotte, etc) et tous ses accessoires de camping (cabanon, véranda, etc).

2.4 Occupation de l'emplacement attribuée et sous-location

L'emplacement de camping doit être occupé par le locataire, tel qu'il se trouve présentement, le locataire déclarant bien connaître le lieu loué et en être satisfait pour l'avoir visité et en avoir constaté son état. La sous-location de l'emplacement, d'une partie de celui-ci ou des équipements et accessoires s'y trouvant n'est pas permise. Le locataire ne pourra installer son équipement de camping à des endroits autres que celui désigné qui lui a été attribué par le locateur.

3. Règlements et modalités

3.1 Services sanitaires

L'emplacement faisant l'objet du présent contrat est desservi par une fosse septique et le locateur en assume les coûts relatifs à l'entretien. Un dispositif de connexion au réseau est installé sur l'emplacement à l'endroit déterminé par l'occupant initial. Aucune modification ne peut être réalisée au dispositif de connexion sans le consentement du locateur.

Le locataire doit obligatoirement utiliser les installations septiques du locateur, il est strictement interdit de vidanger les eaux usées dans l'environnement.

Le locataire est responsable, s'il y a lieu, de l'entretien ménager de la toilette, comptoir, lavabo et pesée publique du camping.

3.2 Circulation sur le site de camping

Il est interdit de circuler en continu sur les sites de camping avec une moto ou un VTT. Ces véhicules sont permis seulement pour les déplacements occasionnels et pour entrer ou sortir des campings. La vitesse maximale sur les sites de camping est en tout temps de 10 km/h, et ce pour tout genre de véhicule.

3.3 Boisés, clôture et aménagement du fond de terre

Il est strictement défendu de couper, déraciner, écorcer ou ébrancher des arbres et arbustes où que ce soit, et, pour quelque raison que ce soit sur le site de camping ou dans les boisés qui entoure le camping et il est également interdit d'y ériger des clôtures ou des murs de soutien sans l'autorisation du locateur.

Il est strictement interdit d'aménager le fonds de terre de l'emplacement de camping. Dans

ces situations, le locataire doit en faire la demande au locateur (organisme gestionnaire de la Zec) qui est le seul habilité à aménager le fond de terre sur un terrain de camping, selon les directives inscrites à l'autorisation émise par le ministre (MFFP) en vertu de l'article 107 de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune.

3.4 Stationnement

Le locataire et ses visiteurs doivent stationner leur véhicule à l'intérieur des limites de l'emplacement faisant l'objet des présentes ou de façon à ne pas nuire aux autres campeurs du site. Si les visiteurs doivent temporairement stationner en dehors d'un site de camping, ces derniers doivent respecter la consigne générale qui interdit à quiconque de stationner à des endroits qui auraient pour effet de bloquer des accès notamment dans l'emprise d'un chemin ou d'un sentier ou dans une zone de débarcadère.

3.5 Nuisance par le bruit

Aucun bruit excessif ne peut être toléré sur le camping. Le locataire doit utiliser ses appareils ou équipements avec discernement, de façon à ne pas affecter la quiétude et nuire à la qualité de séjour de son voisinage. Durant la saison régulière, il est notamment interdit sur les sites de camping d'utiliser des scies mécaniques ou génératrices entre 19h et 9h. La génératrice peut être utilisée lors de construction ou travaux, mais aussi de façon occasionnelle et de courte durée au besoin. À compter de 23h00, et ce en tout temps, aucun bruit n'est toléré sur le site d'un camping.

3.6 Feux de camp et feux d'artifice

Aucun feu de camp n'est permis sans l'utilisation d'un équipement conçu à cette fin et muni d'un pare-étincelles. Les feux sont permis selon les avis de la SOPFEU. Selon les règlements municipaux en vigueur, les feux d'artifice sont strictement interdits.

3.7 Disposition des déchets

Il est interdit de laisser s'accumuler des déchets et vieux matériaux sur et autour des emplacements de camping. Durant son séjour et à la fin de son séjour, le locataire doit déposer ses déchets ménagers dans les conteneurs prévus à cet effet. Il est également de la responsabilité du locataire de transporter hors du territoire de la Zec les matériaux, vieux meubles et autres rebus de grande taille vers les écocentres. Advenant que le locataire laisse s'accumuler sur et autour de l'emplacement les matériaux, meubles et autres rebus de grande taille, le locateur lui transmettra un seul avertissement par écrit pour lui signifier de remettre les lieux dans leur état normal de propreté. Le cas échéant, le personnel de la Zec assurera le transport de ceux-ci aux frais du locataire qui devra également assumer les coûts de main-d'œuvre et de transport et, s'il y avait lieu, ceux prévus dans les écocentres.

3.8 Animaux de compagnie

S'il y a lieu, les chiens doivent être gardés en parfait contrôle ou en laisse en tout temps lorsque le locataire circule en leur compagnie ou lorsque gardés sur l'emplacement de camping. Aucun jappement à outrance, pouvant déranger le voisinage ou perturber la faune, ne sera toléré sur le site, ni ailleurs sur le territoire de la Zec. Le locataire est en

tout temps responsable des blessures causées par son animal, tout comme il est en tout temps responsable de ramasser ses excréments sur le terrain. Après un avertissement verbal ou écrit pour non-respect des règles, la direction se réserve le droit d'appliquer des mesures plus restrictives.

3.9 Utilisation d'armes

Pour la sécurité des campeurs, l'utilisation d'armes de tout genre (armes à feu, arcs, arbalètes, frondes, fusils à plomb et toute autre arme de quelque nature que ce soit), même en période autorisée, est totalement prohibée dans un rayon de 300 mètres d'un site de camping.

3.10 Responsabilité du locataire et locateur

Le locateur ne pourra en aucun cas être tenu responsable des dommages causés au locataire, **ses invités et personnes à charge** ou à ses équipements et sans restreindre la généralité de ce qui précède, plus particulièrement pour :

- a) Les dommages causés **par les intempéries naturelles, notamment** l'eau, la pluie, la neige, la glace, **le feu**, les insectes, les rongeurs, les oiseaux ou les arbres;
- b) Les dommages, troubles, blessures, ennuis, inconvéniens causés par les actes des autres locataires ou des tiers;
- c) La nécessité d'interrompre quelconque service individuel ou collectif aux locataires pour y effectuer des réparations, améliorations ou autres.

Le locataire assume l'entière responsabilité pour tous dommages qui peuvent être causés à son équipement ou accessoire de camping et de ce fait, il dégage le locateur de toutes responsabilités.

Le locataire sera personnellement responsable des dommages causés **au terrain de camping et ses immobilisations à la propriété du locateur**, par les actes que lui, les membres du groupe campeur ou ses invités pourront commettre.

Il est de la responsabilité du locataire de s'enquérir de l'ensemble de la réglementation qui s'applique tout comme il est de sa responsabilité de l'observer.

3.11 Clauses particulières

À la signature du bail le locataire devra procéder à l'installation d'un équipement de camping sur le terrain assigné d'ici un an à partir de la date d'attribution et avoir un équipement de camping au moins 30 jours dans la période estivale (mai à septembre) par année sur ce terrain à défaut de quoi, le bail sera résilié.

4. Balises encadrant l'article 25.3 du règlement sur les Zecs

~~* À noter que, les campeurs qui ne respectent pas les balises encadrant l'article 25.3 du règlement sur les Zecs (RLRQ, chapitre C-61.1, R.78) ont jusqu'au 1 juillet 2023 pour se conformer. En effet, dû aux exigences du gouvernement provincial,~~**

~~les Zecs et le gouvernement provincial ont convenu d'un plan d'action de 7 ans (2017-2023) afin de régulariser la situation des campings.~~

4.1 Article 25.3 du règlement sur les zecs et interprétations

L'article 25.3 du Règlement sur les zecs précise que pour s'adonner au camping sur le territoire d'une zec, une personne doit respecter les quatre conditions suivantes, soit utiliser un équipement de camping, mobile, temporaire et non attaché au sol.

Comme les accessoires suivent le principal, ceux-ci sont assujettis aux mêmes critères. Par conséquent, ils doivent aussi être considérés comme étant mobiles, temporaires et non attachés au sol. Le caractère de mobilité doit être interprété comme étant un équipement ou une construction pouvant être facilement retiré de l'emplacement de camping lors du départ du locataire.

4.2 Définition et précision sur les termes utilisés

CAMPING AMÉNAGÉ

Site de camping autorisé en vertu de l'article 107 de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (RLRQ, chapitre C-61.1) (ci-après, la LCMVF), où l'occupation annuelle est permise, ce qui veut dire que l'utilisateur n'a pas à retirer son équipement et ses accessoires en fin de saison. Les conditions de pratique de l'activité dans ces campings sont inscrites dans le présent contrat de location.

ÉQUIPEMENT DE CAMPING

Véhicule conçu pour le camping de type roulotte, tente-roulotte ou motorisé, immatriculé conformément au code de sécurité routière et muni d'une toilette. Les roulottes ou équipements de camping suivant sont prohibés : les roulottes de chantier (sauf celles antérieurement tolérées par la MRC), les chalets pliants ou modulaires, les roulottes artisanales et les roulottes modifiées. Conformément à l'article 25.3 du règlement sur les Zecs, l'équipement doit être spécifiquement conçu de camping, mobile, temporaire et non attaché au sol.

ACCESSOIRE DE CAMPING

L'accessoire de camping est complémentaire à l'équipement de camping. Comme les accessoires suivent le principal, l'accessoire de camping est assujetti aux mêmes critères que l'équipement de camping. Sa structure doit être mobile, temporaire et non attachée au sol. Les galeries, vérandas et les remises constituent les accessoires de camping.

VÉRANDA

On définit la véranda comme étant une installation légère, non habitable, utilisée comme accessoire à l'équipement de camping principal. La véranda acceptable correspond à une cuisinette conçue commercialement à cette fin ou à une galerie fermée conçue de manière rudimentaire, comportant uniquement trois élévations, la quatrième étant la surface latérale de l'équipement de camping. Un quatrième mur est toléré seulement s'il a pour but d'assurer une évacuation adéquate des produits de combustion des gaz provenant de l'utilisation des équipements de propane de l'équipement principal, dans la mesure où leurs sorties sont localisées sur le même mur que les portes d'accès de l'équipement de camping.

REMISE

On définit la remise comme étant un bâtiment utilisé pour le remisage d'outil, d'équipement de pêche et d'équipement divers.

GALERIE, PATIO

On définit par galerie ou patio une plate-forme ouverte ou non fermée, attenante à l'équipement de camping et pouvant être protégée par une toiture appuyée sur des poteaux.

4.3 Balises encadrant l'article 25.3

La somme de la superficie couverte par les accessoires (cabanon et véranda) de camping ne peut excéder celle de l'équipement de camping principal (ratio 1 :1). La dimension de l'équipement de camping peut se calculer du pare-chocs arrière jusqu'au bout du timon avant et peut comprendre la superficie des parties extensibles (slide-out).

Sont définis comme étant des accessoires construits, les cabanons et les vérandas. Par exemple, les abris moustiquaires recouvrant une table à pique-nique ne sont pas considérés dans le calcul du ratio.

L'accessoire doit être déposé directement sur le sol ou sur des blocs.

La hauteur des accessoires ne peut excéder celle de l'équipement de camping, sous réserve de permettre l'ouverture de la porte lui donnant accès.

L'accessoire ne doit pas être rattaché à l'équipement principal.

Aucune isolation, aucune plomberie ni aucun filage électrique ne sont permis, que ce soit dans les murs, dans les planchers ou dans le toit de l'accessoire de camping.

4.4 Occupation du site

Le locateur autorise le locataire à installer un seul équipement de camping pourvu qu'il respecte l'article 25.3 du règlement sur les Zecs et la définition de l'article 4.2.

4.5 Occupation temporaire

Le locateur tolère l'installation temporaire d'une tente conventionnelle sur un terrain sous bail dans les limites de son emplacement. Une telle utilisation n'est toutefois valide que sur autorisation du locateur, pour une durée maximale de 3 jours consécutifs et un nombre maximum de trois fois durant la saison régulière de camping. Les frais associés à cette activité sont à la rubrique « camping rustique **aménagé** » de la grille tarifaire de la Zec.

4.6 Permis et normes de construction de la MRC ou municipalité

Le locataire doit obligatoirement obtenir un permis de sa MRC ou municipalité correspondante, lorsque requis, avant d'entreprendre des travaux de construction ou de modification de ses accessoires. Il doit en informer le locateur de sa démarche et sur demande transmettre une copie du permis au locateur. De plus le locataire doit s'assurer d'être entièrement conforme aux normes de construction relatives aux accessoires de camping de sa MRC ou municipalité correspondante.

4.7 Droit de visite

Dans l'exercice de ses fonctions et pour vérifier si les règlements sont respectés, le représentant de la Zec peut visiter et examiner à toute heure raisonnable, le terrain ou toute propriété ainsi que l'extérieur des accessoires et de l'équipement de camping.

5. Cession, transfert et fin de contrat de location

5.1 Conditions générales

L'usager est locataire de l'emplacement de camping et non propriétaire. Le locataire d'un emplacement ne peut en aucun cas vendre le fonds de terre à un nouvel usager. Dans le cas où le locataire respecte les critères et balises établies au point 4 du présent contrat de location, la vente des équipements et accessoires peut être tolérée à la suite de l'application du point 5.2 et 5.3 ci-dessous. Cependant, par souci d'accès équitable pour tous, s'il y a refus du nouvel usager, d'acheter l'équipement et les accessoires en place, le locataire comprend que les équipements et accessoires devront être retirés de l'emplacement et du territoire de la Zec lors de la résiliation du bail avec le locateur.

5.2 Responsabilité du transfert de contrat de location

Le locateur demeure responsable en tout temps de la gestion et du transfert du contrat de location. Tout transfert de contrat est effectué par le locateur selon les modalités établies ci-après.

5.3 Modalité d'attribution ou de transfert d'un contrat de location

Les emplacements disponibles sont offerts à la première personne de la liste d'attente et la deuxième si la première n'est pas intéressée et ainsi de suite. La liste d'attente est constituée par date d'inscription et préférence exprimées. Pour demeurer sur la liste d'attente, les personnes intéressées doivent demeurer membres en règle de l'association. Les personnes inscrites sur la liste d'attente sont responsables de mettre à jour leur adresse postale, numéro de téléphone et adresse courriel auprès de la direction de la Zec sur le formulaire prévu à cette fin.

De façon exceptionnelle et pour des raisons particulières (exemple : décès, maladie, déménagement ou séparation), le locateur peut autoriser un transfert du contrat de location à une personne qui n'est pas inscrite sur la liste d'attente. Cependant, la demande de transfert doit être faite en faveur d'une personne qui était reconnue comme conjoint(e) ou une personne de la famille proche (père, mère, fille, fils, frère ou sœur).

5.4 Fin d'un contrat de location et avis de non-conformité

Le locateur peut, à son seul gré, mettre fin à un contrat de location pour une infraction en vertu des lois et règlements ou pour le non-respect des règlements et modalités du contrat de location.

Si, à la suite d'une visite de l'emplacement, le représentant de la Zec constate une infraction au règlement de la Zec sur le camping, il peut envoyer un avis préalable par

courrier recommandé au locataire afin que celui-ci corrige les points non conformes dans un délai de 30 jours après réception de l'avis. L'envoi d'un avis préalable est discrétionnaire. Le non-respect des règlements est un motif suffisant qui peut conduire à la résiliation ou au non-renouvellement du contrat de location.

5.5 Cas litigieux et/ou problématiques

En cas de litige ou en cas de problèmes impliquant un campeur qui ne respecte pas les différents règlements notamment cités dans le présent contrat de location ou qui ne respecte pas la quiétude sur le camping, le locataire comprend que cela pourrait conduire à son expulsion; le cas échéant, le locataire devra se conformer à la décision du conseil d'administration transmise par courrier certifié, et ce dans les 10 jours de la réception de cet avis, à défaut de quoi, la direction procédera à la libération du terrain, et ce aux frais du locataire.

5.6 Modification réglementaire

La direction se réserve le droit de modifier les clauses de ce présent bail en tout temps.

Le locataire s'engage à se conformer à ce contrat de location et ses règlements associés sans exception.

Le locataire reconnaît qu'il a disposé de suffisamment de temps pour lire et qu'il a lu ce contrat de location. Il a également eu la possibilité de poser des questions au locateur ou de faire appel, à ses frais, aux services d'un conseiller indépendant pour l'aider dans l'examen et la signature de ce contrat de location.

Le locataire déclare par les présentes avoir pris connaissance de ce contrat de location et s'engage à l'observer et le respecter.

LE LOCATAIRE (CAMPEUR)

Par _____ Signé le (date) : _____

LE LOCATEUR (RESPONSABLE DE LA ZEC)

Par _____ Signé le (date) : _____

ANNEXE 1

Confirmation d'engagement du locataire à détenir une assurance responsabilité civile

Le locataire confirme son engagement à obtenir, garder en vigueur et présenter sur demande au locateur les preuves d'une assurance responsabilité civile de 2 000 000\$ pour son équipement de camping principal (roulotte, tente-roulotte, etc) et tous ses accessoires de camping (cabanon, véranda, etc).

LE LOCATAIRE (CAMPEUR)

Par _____ Signé le (date) : _____