CONTRAT DE LOCATION (BAIL) POUR UN EMPLACEMENT DE CAMPING AMÉNAGÉ

Entente intervenue entre :

LE LOCATEUR :

L'Association Louise-Gosford

C.P. 4, Lac-Mégantic (Québec), G6B 2S5
Secteur Louise, Tél. : (819) 583-4018
Secteur Gosford, Tél. : (819) 544-9004
Courriel : administration@zeclouisegosford.ca

– et –

LE LOCATAIRE (CAMPEUR)

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

Unité de camping :

Emplacement (« site ») de camping de dimension standard.

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

Le secteur :_____**Le site porte le numéro** : _____

Paraphe : _____ Paraphe : _____ (V. 12-04-2025)

Considérant que le locateur est mandaté par le ministère de L'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP), 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 Louise-Gosford, 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. En l'absence d'un contrat valide et signé par le locataire, la Zec considèrera que le locataire refuse les conditions de locations et pourra ainsi attribuer l'emplacement à un autre locataire selon la liste d'attente. Le locataire doit signer le contrat avant le locateur.

2. Conditions générales

2.1 Durée et renouvellement

Ce présent bail est d'une **durée maximum 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 du paiement des droits exigibles. Pour se qualifier à un renouvellement, l'usager doit s'être conformé aux clauses du contrat de location et respecter les différents règlements applicables. **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**.

2.2 Frais de location et échéance de paiement

Les frais de location sont ceux de la grille tarifaire disponible sur le site Web de la Zec.

Pour renouveler un emplacement pour l'année en cours, le tarif complet pour la location d'un emplacement de camping aménagé doit être acquitté, sans quoi, l'emplacement devient vacant et l'équipement de camping ainsi que les accessoires pourront être déplacés par l'Association Louise-Gosford, et ce, aux frais du propriétaire, après un délai de 30 jours, donc à compter du 31 mai.

2.3 Taxes, permis et assurances

Les taxes foncières, scolaires et toutes autres taxes ou tous 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 s'engage à souscrire, maintenir en vigueur et présenter au Locateur une preuve d'assurance responsabilité civile d'au moins 1 000 000$ et il devra s'assurer que tous ses véhicules motorisés ainsi que son équipement de camping soient protégés par une police d'assurance et respectent les lois.

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. Le locataire ne pourra installer son équipement de camping à des endroits autres que celui désigné qui lui a été attribué par le locateur.

Spécification location sur le site du camping Dubois, secteur Louise
Le site du camping contient 9 emplacements aménagés. Vu la disposition des emplacements, le # 9 qui se trouve au centre du camping pourra recevoir un équipement de camping compact (roulotte) d'une longueur maximale de 18 pieds afin d'uniformiser l'esthétique ainsi que la vue d'ensemble pour chacun des sites.

CONDITIONS D'OCCUPATION

Le locataire est autorisé à occuper les lieux loués, conformément aux présentes selon les conditions suivantes :

1- Il doit être membre de **L'Association Louise-Gosford (Le Bailleur).**
2- Il doit détenir un droit de circulation accès routier 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 le **31 mai** de chaque année.

L'usage des lieux loués est accordé au ***Locataire*** seulement. ***Le Locataire*** peut en faire bénéficier : Conjoint de même adresse, enfants mineurs de moins de 18 ans du locataire et du conjoint, à la condition que le nom de ses personnes admissibles soit inscrit au contrat, plus haut en dessous du nom du ***Bailleur.***

Sont donc exclus : père, mère, frères, sœurs, grands-parents, oncles, tantes, cousins, cousines, amis 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.

Le Locataire devra afficher, de façon visible de l'extérieur, la fiche de son enregistrement de camping.

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. **Pour les locataires du camping Dupont au secteur Gosford, le dispositif de connexion au réseau accepte seulement les eaux grises*. Les toilettes sèches doivent être utilisées pour les eaux noires.**

* Définition des eaux grises : Les eaux grises ou eaux ménagères sont **des eaux usées domestiques faiblement polluées issues d'évacuations d'une** douche, d'un lavabo. Elles sont à différencier des eaux noires plus fortement polluées issues des toilettes.

Aucune modification ne peut être réalisée au dispositif de connexion sans le consentement du locateur. ***Il n'y a ni eau ni électricité***.

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

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 pour tout genre de véhicule et/ou selon la signalisation si le site est adjacent à un chemin passant.

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 entourent 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 (MELCCFP) 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, article 25.2 du Règlement sur les Zecs.

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 21h et 8h. La génératrice est permise pour usage de courte durée. Cependant, le locataire doit respecter les normes acceptables dans un terrain de camping en limitant la pollution sonore. Toute génératrice de campeur doit respecter la norme de bruit (maximum de 60 décibels) à 7 mètres des autres campeurs et isolée pour le bruit.

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

Les feux sont permis selon les indices de feu et 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 strictement interdit de laisser s'accumuler des déchets et des 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 a 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, doit être manipulée de façon raisonnable et sécuritaire lorsqu'à proximité 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

ou à ses équipements et sans restreindre la généralité de ce qui précède, plus particulièrement pour :

a) Les dommages causés par l'eau, la pluie, la neige, la glace, les insectes, les rongeurs, les oiseaux ou les arbres ;

b) Les dommages, troubles, blessures, ennuis, inconvénients 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 à la propriété du locateur, par les actes que lui, les membres de sa famille 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 Force majeure

Au cas où le locataire serait privé de ses droits à cause d'un cas fortuit, force majeure, émeute, feu ou décret gouvernemental ou toute autre cause de même nature ou de nature différente hors du contrôle du locateur, le locataire ne pourra réclamer aucune compensation pour perte de jouissance du droit d'occupation.

3.12 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

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'usager 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, caravane portée ou motorisé, **immatriculé c*onformément au code de sécurité routière*** pour tous nouveaux locataires à compter de 2024 et un dépôt de 250$ de sécurité devra être payé pour les locataires déjà installés et non immatriculés. Ce dépôt sera remboursable si non- renouvellement à la sortie de tous les équipements de camping du locataire. 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. L'équipement de camping n'a pas à être de conception entièrement commerciale (notamment un autobus ou une fourgonnette rénovée.) 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
Les aménagements ou constructions accessoires à l'équipement de camping sont permis sous réserve de la règlementation municipale, des conditions prévues au paragraphe 1 de l'article 25.3 du RZCP, des normes prescrites par l'OGZ dans un règlement en vertu de l'article 25.1 du RZCP, le cas échéant, et aux conditions énumérées dans le contrat de location.

VÉRANDA
Une véranda ne peut être utilisée comme pièce habitable ou comme garage et chaque aménagement doit faire l'objet d'une demande auprès de l'OGZ afin d'autoriser sa construction ainsi que les types de matériaux, et ce, dans le but de conserver l'esthétique du site de camping.

Ces aménagements ou constructions de type véranda ou cabanon doivent conserver en tout temps leur caractère accessoire, c'est-à-dire demeurer secondaires et complémentaires à l'équipement de camping. Ils doivent demeurer mobiles, inhabitables et respecter les balises suivantes :

- Être déposés directement sur le sol, sur des blocs ou sur une plateforme non rattachée au sol ;
- La somme de leurs superficies ne peut excéder celle de l'équipement de camping ;
- Leur hauteur ne peut excéder celle de l'équipement de camping (sous réserve de permettre l'ouverture de la porte lui donnant accès ;
- Ne pas être rattachés solidement à l'équipement (il doit demeurer facile de les séparer) ;
- Être exempts, dans les murs, les planchers et le toit, d'isolant, de plomberie ou de câblage électrique.

TOITURE
Il serait possible d'aménager sur le toit d'une roulotte une structure légère visant à protéger l'équipement ou améliorer son étanchéité sans toutefois excéder les murs de la structure, et chaque aménagement doit faire l'objet d'une demande auprès de l'OGZ (Réf. Plan d'action

régional sur le camping dans les Zecs des Régions de l'Estrie …2016-12-05) et conformément à l'article 25.3 du règlement sur les Zecs.

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 » 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.
En aucun temps un accessoire de camping ne peut être utilisé à des fins d'habitation.

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**.
La sous-location de l'emplacement ou le transfert de gré à gré entre individus, d'une partie de celui-ci ou des équipements et accessoires s'y trouvant **ne sont pas autorisés sauf entre conjoints résidant à la même adresse**.

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 puis à la deuxième personne, 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 Louise-Gosford. 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. La liste d'attente reste accessible en tout temps afin que les usagers puissent connaître leur rang.

De façon exceptionnelle et pour des raisons particulières (exemple : décès, maladie, déménagement, propriété indivise 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 (enfants majeurs).

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 courriel ou 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 courriel ou 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 les règlements associés sans exception.

Le locataire reconnait 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) : _____